Ministry
of
Housing
Chaviva Hosek, Minister

ANNUAL REPORT

1987/1988

89-05925/

TABLE OF CONTENTS

Housing Policy Wing	4
Building Programs Wing	9
Ontario Housing Corporation	11
Social Housing Wing	22
Corporate Resources Management Wing	24
International Year of Shelter for the Homeless	26

Additional copies of this and other Government publications are available from:

The Ontario Government Bookstore, 880 Bay St., Toronto, for personal shopping. Out-of-town customers write to Publications Services Section, 5th Floor, 888 Bay St., Toronto M7A 1N8. Telephone (416) 965-6015. Toll-free long distance 1-800-268-7540. In area code 807 dial 0-Zenith 67200. Mastercard and Visa accepted. Cheques and money orders payable to the Treasurer of Ontario.

Price: **$2.50**

Ontario

Office of the Minister

Ministry of Housing

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5
416/585-7111

THE HONOURABLE LINCOLN M. ALEXANDER,
Q.C, K.St.J., B.A., L.L.D.
Lieutenant Governor of the Province of Ontario

MAY IT PLEASE YOUR HONOUR:

For the information of Your Honour and the Legislative Assembly, we have the privilege of presenting the Annual Report of the Ministry of Housing for the fiscal year ending March 31, 1988 and the Annual Report of Ontario Housing Corporation for the calendar year 1987.

Respectfully submitted,

Chaviva Hošek

Chaviva Hosek
Minister

Ontario

Office of the
Deputy Minister

Ministry
of
Housing

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

THE HONOURABLE
CHAVIVA HOSEK
MINISTER OF HOUSING

MADAM:

I have the honour to submit for your approval the 1987/88 Annual Report of the Ministry of Housing.

Respectfully submitted,

Bryan Davies
Deputy Minister

MINISTRY OF HOUSING
HOUSING POLICY WING

The housing policy wing was established in 1987 following a reorganization within the Ministry of Housing which created a wing responsible for all aspects of the housing market.

The wing has two main sections: the rent review program and the housing supply policy branch.

Under the rent review program, the wing administers the Residential Rent Regulation Act, 1986, which regulates rent increases in private rental housing, and the Rental Housing Protection Act which controls conversions and demolitions of rental properties. The rent review program also provides information to the public on their rights and obligations under the Landlord and Tenant Act.

The housing supply policy branch is responsible for the development of policy and programs which encourage the supply of affordable and adequate rental and ownership housing in Ontario.

RENT REVIEW PROGRAM

The rent review program completed its first full year of operation in the 1987/88 fiscal year.

The program was established in December, 1986, with the passage of the Residential Rent Regulation Act. The act created a system of rent review designed to ensure that both landlords and tenants are treated in a fair and equitable manner and that both are provided with an opportunity to understand and participate in the process.

Activities during the year involved the extension of rent review to all private rental units in Ontario; the creation of a rent registry, a Residential Rental Standards Board and a Rent Review Hearings Board; the calculation of a new rent review guideline; the creation of a comprehensive landlord and tenant education program; the continuation of the rental housing protection program; and the development of investigation offices to ensure compliance with the legislation.

At the same time, a system of regional and local rent review offices was established across the province; the hiring and training of hundreds of staff members was completed; a set of major computer programs was developed to generate and manage information; a wide range of regulations were passed and filed, setting out the rules of rent review; and a variety of guides, brochures and information documents were distributed to the public.

The extension of rent review to units built after 1975 presented the rent review program with its greatest challenge during 1987/88.

These 150,000 units were exempt from rent review in the past and tenants were subject to rent increases of any amount at any time.

In 1987, landlords of these units were required to apply to rent review to justify rent increases above four per cent taken from August 1, 1985, and any future rent increases.

At year end, rent review had received some 17,927 applications in connection with these units.

A second aspect of the legislation – tenant applications for rebates of excess rents – added another 4,689 applications to the system.

Rent review also received the normal workload of 3,813 applications regarding units previously covered by rent review, and 745 other applications.

As of March 31, 1988, rent review had a total of 23,367 applications to be resolved. At this time, 3,807 applications had been resolved.

The rent review guideline, which is adjusted annually to reflect changes in inflation, was set for the year 1988 at 4.7 per cent, down from 5.2 per cent the previous year.

The rent registry began the process of registering the rents for more than one million private rental units in Ontario.

In the first phase of registration, landlords of buildings with more than six units were required to register their 1985 rents by May 1, 1987. Some 85 per cent of landlords registered on time.

In August, the registry began offering a computerized public inquiry service through the 21 local rent review offices, enabling tenants and prospective tenants to learn the rent filed by their landlord.

In September, the registry began sending notifications to tenants of the rent filed by their landlord, affording these tenants the opportunity to verify or dispute the information.

At year end, some 95 per cent of landlords in the first phase of registration have complied with the requirement to register their rents. Some 240,000 units are listed on the public inquiry service and some 70,000 tenants have been notified of the rent filed by their landlord.

Meanwhile, the registry continued to: ensure the remaining landlords who are required to register their rents comply; investigate any discrepancies between information filed by landlords and information the registry has on file from previous rent review orders, and investigate and prosecute rent offenses.

The Rent Review Hearings Board, the quasi-judicial body responsible for hearing appeals of decisions reached by staff at local rent review offices, was also established during 1987. The Board will submit a separate annual report for the year in review.

In May, the Residential Rental Standards Board, which helps to ensure that residential rental properties are maintained at an acceptable

level, began operations with the appointment of a chairman and board members, followed by a wide range of meetings with municipalities and inspection associations throughout Ontario.

As of March 31, 1988, the Board had received 5,363 work orders from provincial agencies and municipalities. The Board had reviewed 2,600 of these orders and some 1,300 orders have been complied with by the landlords. The Board had reported to rent review services on 502 orders.

The Rental Housing Protection Program, which was established in July, 1986, also completed its first full year of activity during the year under review.

At year end, the program had received 181 applications for comment from municipal councils. There were 36 requests for exemption from the act of which 21 have been granted, two are pending and 13 have been withdrawn or otherwise resolved.

Landlord and tenant education about rent review assumed a high priority during the year in review. More than 350 public information meetings, attended by some 12,000 members of the public, were held during the year.

As well, a financial assistance program was established to assist landlords and tenants to carry out their own educational activities. Rent review seminars, public information meetings, guides, booklets and landlord/tenant sessions received funding of approximately $125,000 during the year.

In addition, an updated series of guides and brochures were produced to complement existing materials and further educate the public about rent review.

Compliance activities also received high priority during the year as the public reported alleged offences to investigative staff at the ministry.

At year end there have been 11 key money convictions with fines ranging from $200 to $1,500, and restitution made to the tenants.

RENT REVIEW SERVICES BRANCH

This branch has three major areas of responsibility: reviewing applications from landlords and tenants and issuing rent review orders; conducting educational activities to ensure landlords and tenants are aware of their rights and obligations under the law; and, finally, investigating and laying charges when the law has been violated.

The main office is located in Toronto, while four regional offices in London, Sudbury, Ottawa and Toronto provide administrative and technical support to 21 local offices. Regional offices also help co-ordinate local office activities, and help ensure consistent standards are applied province-wide.

Staff at the branch's 21 local offices are trained in both the Residential Rent Regulation Act, 1986, and the Landlord and Tenant Act, and thus they are the public's initial contact for a wide range of landlord and tenant queries.

In addition to responding to inquiries, local office staff provide a pro-active education campaign, working closely with landlord and tenant groups in their areas to conduct seminars, workshops, and public meetings about landlord and tenant matters.

When applications for rent review are made, staff at the local offices examine the application, make inquiries, arrange meetings with landlords and tenants and generally help both sides through the rent review process. A decision is ultimately reached and local staff issue an order.

Local office staff also help landlords register their units with the rent registry, impose stays or forfeitures of rent increases where required to ensure that maintenance orders reviewed by the Residential Rental Standards Board are satisfied, and provide documentation to the Rent Review Hearings Board.

RENT REGISTRY

Ontario's rent registry is responsible for recording on computer the maximum legal rents that can be charged for private rental residential units.

In 1987, the recording process began when landlords of complexes with more than six units were required to register the rents that they were charging on July 1, 1985, for all the units in their complex. These landlords were given until May 1, 1987, to do so and the vast majority complied.

The registry then began notifying tenants of the information filed by their landlords, and advised them of their right to dispute or correct any of the information within specified time limits. Landlords were also provided with the data filed about their complexes and advised of their right to correct any of the information.

These tenants may call their local rent review office to find out any available information recorded on the computer system.

Once the base rents for 1985 are established, the registry computer will automatically update these rents each year, enabling landlords, tenants and prospective tenants to find out the current maximum rent for any unit simply by calling any of the 21 local rent review offices.

Similar rent information will be compiled for complexes containing fewer than seven rental units at a later date.

In addition to collecting rental information and ensuring landlords comply with the registration process, the registry is responsible for investigations in several areas.

Staff investigate discrepancies between information filed by landlords and information on file at the registry from previous rent review orders. They investigate tenant complaints about information filed by their landlords, and investigate and prosecute a range of illegal rent offences.

The rent registry also provides support to the rent review services branch in computer systems development, public education and staff training.

RENT REVIEW POLICY BRANCH

The rent review policy branch is responsible for developing policy recommendations, including regulations, policy guidelines and legislation, and general procedures for the rent review system.

The branch also provides the rent review division with corporate planning, research and management advice.

The program analysis section of the branch provides research and statistical data, and conducts strategic planning and organization studies. The effectiveness of rent review programs is monitored by this section.

The policy section of the branch develops rent review policy proposals. The section evaluates the effect proposed changes in legislation and regulations might have on the rental housing market, and participates in ministry-wide policy reviews.

The financial and property management section of the branch prepares regulations for the Residential Rent Regulation Act, 1986. It also identifies areas in the rent determination process which are not covered in the legislation, regulations or guidelines, and develops solutions to financial and property management issues.

RENTAL HOUSING PROTECTION PROGRAM

The Rental Housing Protection Act is designed to preserve the existing supply of rental housing in Ontario.

The legislation, which took effect on July 10, 1986, restricts certain activities which serve to reduce the stock of rental housing in the province.

Under the act, municipal councils are required to approve any proposals to convert, demolish, renovate, sever into individual ownership, or otherwise change the use of rental housing in the province.

The act is administered by the staff of the rental housing protection program, which provides provincial input to municipalities on individual applications, and undertakes enforcement activities.

The staff also provides advice and education on the administration of the act to municipalities and the general public.

At year end a review of the act was underway. The consultation process will allow all interested parties in the province to meet with ministry officials and make their views known to the government on the future of rental housing protection legislation in Ontario.

RESIDENTIAL RENTAL STANDARDS BOARD

The Residential Rental Standards Board, an important feature of the rent review system, was established to help ensure that all private residential rental units in the province are maintained to an acceptable minimum standard.

The Board was appointed in June, 1987, and includes representatives of tenant groups, landlord organizations, the building industry, inspection associations, municipalities and the provincial government.

The mandate of the Board includes:

- reviewing all work orders issued under property standards, health and safety legislation to determine if there is a serious violation of a substantial standard. The Board reports to the Minister of Housing on violations where a rent penalty should be considered if the work is not completed;
- establishing and enforcing its own minimum maintenance standards to give protection in areas of the province where maintenance standards do not exist;
- recommending to the Minister of Housing long-term solutions for maintenance of rental housing in Ontario;
- educating and advising landlords and tenants about the benefits of good property maintenance and the mandate of the Board.

In its first 10 months of operation, the Board and its staff held meetings and workshops throughout the province with various landlord and tenant groups, municipalities and other enforcement agencies.

At year end the Board was also in the process of creating its own minimum maintenance standards, which will apply in areas where property standards by-laws do not exist.

RESIDENTIAL TENANCY COMMISSION

The Residential Tenancies Act continued to be administered by the Residential Tenancy Commission during the year under review. The act was repealed by the Residential Rent Regulation Act, 1986, which provided that the commission continue in force until completing all work before it.

Commissioners and appeal commissioners of the R.T.C., with administrative support from the corporate resources management wing, continued throughout the year to conduct the business of the commission.

A total of 804 hearings were held from January, 1987, until March 31, 1988. Of these, 510 were tenant hearings and the remaining 294 were landlord-initiated.

During that same time, the commission's ranks were depleted by the departure of commissioners and appeal commissioners, largely to the new organizations within the ministry which were established to administer the Residential Rent Regulation Act, 1986.

Many of these commissioners, however, maintained their commissions and continued to participate, as required, in R.T.C. hearings and appeals.

Such participation required the close co-operation of the Residential Tenancy Commission with the Rent Review Hearings Board and the housing policy and corporate resources management wings of the ministry.

At March 31, 1988, it is expected that the remaining appeal commissioners available to the commission will complete all remaining hearings before the end of the next fiscal year.

HOUSING SUPPLY POLICY BRANCH

The branch undertakes basic housing research, monitors economic conditions and trends in the shelter industry that affect housing policies, develops strategic policy recommendations for private market ownership and rental housing, develops new programs and monitors and evaluates existing programs. These activities deal with both new housing and the existing housing stock.

Highlights of the year's activities include:

Disabled Housing Initiatives:
Implementation of disabled housing initiatives began during the year under review. The Ontario Home Renewal Program for Disabled Persons proved to be more popular than anticipated and the program budget was increased.

Low-Rise Rehabilitation Program:
This program, designed to preserve older, low-rise rental housing, was extended to include rooming houses and hostel type accommodation. This enrichment to the program follows from a recommendation by the Ontario Task Force on Roomers, Boarders and Lodgers.

Intensification:
The ministry developed, in co-operation with The Ministry of Municipal Affairs, a series of programs designed to realize the opportunities to create more housing units from established areas and existing buildings, a process described as residential intensification.

The programs included enrichments to the Municipal Housing Statement, Community Planning Grant and PRIDE (Program for Renewal, Improvement, Development and Economic Revitalization) programs.

These initiatives encourage municipalities to consider the potential need and demand for housing in established areas, to examine local land use regulations and to undertake improvements to community services and facilities and to support additional housing where necessary.

Several new progams were introduced including the Home Planning Advisory Service and the Neighbors initiative, to assist producers and the general public in understanding the opportunities for more housing in our established communities.

As well, the Convert-to-Rent and Home Sharing programs were extended to both continue and increase their activity for three additional years.

Land Use:
The branch is responsible for developing ministry policies on how the land use process should affect the development of housing.

During 1987, the branch contributed to the development of guidelines on affordable housing and intensification, which led to the commitment at the end of the year to develop a policy statement under the Planning Act.

The branch is also responsible for ongoing contributions to land use related issues, legislative proposals and land use initiatives considered by the government or other ministries.

Consumer Outreach Program:
The Home Conservation Centre was featured at 15 home shows and seven conferences during the year. The Ontario Renews Awards program, fostering excellence in renovation, held its seventh annual ceremony in Toronto in October, 1987.

Housing Policy Wing (continued)

Seniors Housing Options:
The Seniors Retirement Communities project is intended to encourage municipalities to streamline and accelerate the planning and building approvals process associated with development of retirement communities. By year end a total of six municipalities had received funding under the first phase of the project.

Four seniors housing projects were granted start-up assistance under the Seniors Co-ownership project. The project, which came to a close in early 1988, was designed to demonstrate, in part, the feasibility of the co-ownership tenure forms including equity co-operative, condominium and long-term lease arrangements. An evaluation of the social, technical and planning and regulatory implications of the Portable Living Units for Seniors (commonly referred to as "granny flats" or "garden suites") project was undertaken.

HOUSING FIRST POLICY
The April Speech from the Throne revealed a "housing first" policy would be applied to all available provincial lands to create more housing for low and moderate-income earners.

The Speech indicated that where government lands are inappropriate for such use, they would be sold and the proceeds applied to housing initiatives.

At year end, a broad-based plan to bring interministerial resources to bear on issues of housing availability and affordability was being developed.

BUILDING PROGRAMS WING

The building programs wing addresses the needs of Ontario's largest economic sector and employer - the building industry.

The Building Industry Strategy (BIS) Board was established to lead the Ontario building industry towards enhanced employment, growth and development by establishing new markets at home and abroad; and facilitating performance improvements. Supporting the initiatives of the board, in a staff capacity, is the Building Industry Secretariat.

The Building Industry Strategy, an industry-driven plan, is committed to simplifying regulations affecting the industry, improving productivity, expanding the export of building services and products at home and abroad, developing a long-term supply of skilled labor and facilitating the development of a physical focus for the industry – a building centre .

The Ontario Buildings Branch is responsible for making sure buildings have a high level of public safety. It also endeavors to create a supportive environment for the industry by improving the efficiency of municipal building departments.

BUILDING INDUSTRY STRATEGY BOARD

The BIS Board advises the Minister and undertakes initiatives to assist the industry in addressing a number of challenges – to improve its productivity, establish new markets and increase employment. Industry, labor and government comprise the 28-member board.

During the year under review, sub-committees of the BIS Board continued to examine various topics. The building centre sub-committee investigated the feasibility of a world class building centre for the province. A study on the need for such a centre and the industry's willingness to support such a centre was completed. The BIS Board endorsed the concept of the centre and at year end was reviewing the implications of the study.

The sub-committee on construction information systems was established to develop a market survey for a building construction and trade information system. The results will be beneficial to the board in determining the building industry's perception of information use, computer awareness, relevancy of a centralized data delivery service and determining the industry's preparedness to compete in domestic and foreign trade.

In the area of skills training and education, at year end plans were in hand for **Future Building '88** – a joint initiative co-sponsored by Ontario's building industry, the Government of Ontario and the BIS Board. The career exposition was designed to provide a new understanding of the building industry for today's youth. The training and education sub-committee was involved in many other initiatives including preparing and distributing the "Build Your Tomorrow" video which was sent to all high schools in the province to demonstrate to students the range of viable career opportunities.

Several business and trade development activities were carried out by the Export and Market Development sub-committee, including a five country study in Latin America of export opportunities for Ontario building products and services. Other activities by this sub-committee included a joint trade mission with the Ministry of Industry, Trade and Technology to explore export opportunities in Columbia and Mexico. The secretariat also hosted a number of Ontario businesses at a trade exposition in the People's Republic of China.

In an effort to improve on-site productivity through pre-planning, cost effective scheduling and improved materials handling, educational courses were developed. A course on cost control and administration for home builders and contractors was developed as a joint initiative of the BIS Board, the Ontario New Home Warranty Program, the Construction Management Institute and Humber College of Applied Arts and Technology.

The Steering Committee on Regulatory Reform (SCORR) continued its work in consolidating and streamlining building statutes and regulations, rationalizing Building Code requirements, and developing an efficient regulatory system for the building industry in Ontario. Continuing initiatives include the development of a detailed economic/safety/risk assessment framework, computerization of the Building Code and the distribution of a discussion paper on the proposed amendments to the Building Code Act.

ONTARIO BUILDING BRANCH

The branch's policy and research unit is responsible for regulatory reform, including the consolidation and streamlining of building statutes and regulations, rationalizing the Building Code requirements and developing an efficient regulatory system for the building industry. Advice and guidance is provided by SCORR – a sub-committee of the BIS Board.

In addition to working with SCORR, the section's activities during the year included:

- developing 30 proposals for amendments to the Building Code Act and release of a discussion paper on these proposals for public comment

BUILDING PROGRAMS WING (continued)

- initiating studies on methods of reducing building costs and means of improving the efficiency and effectiveness of the entire building industry regulatory process
- in co-operation with the National Research Council, continuing development of economic/risk assessment framework for eventual use by all provinces and the federal government. The framework will be used for the technical, social and economic evaluation of building requirements.
- developing a prototype for computerization of the Building Code and initiating the full-scale product
- initiating studies on deterioration and repair of parking garages, commissioning, noise abatement standards, and regulatory impediments to manufactured housing.

The municipal administration and education section helps municipalities to improve the efficiency and effectiveness of building departments. It provides a comprehensive education program for building officials and the building industry on the Building and Plumbing Codes and related legislation.

Activities during the year included:
- awarding of 40 grants totalling $350,000 to 38 municipalities and two municipal associations to automate or computerize their building administration service
- developing a new course to add to four existing ones on Part 3 of the Building Code, and delivering 25 sessions to over 600 building officials across the province
- organizing 15 major seminars for elected and appointed officials
- co-sponsoring the development of a Wood Heat Safety course with the Canadian Wood Energy Institute and delivering six sessions for 144 officials
- establishing municipal building industry liaison committees in Peterborough, Niagara Falls, Kingston and Nepean
- awarding 96 training grants to over 75 municipalities to assist with costs of attending training courses
- providing a wide variety of advisory services and hands-on assistance to municipalities in the review of by-laws, organization of building departments, conducting building administration studies and orientation sessions for new building officials.

The technical standards section is responsible for the regulatory functions of the branch. It develops and maintains the Ontario Building Code and the Plumbing Code. It has also published guides and illustrations to Parts 3 and 9 and Section 3.7 of the Ontario Building Code dealing with providing building access for disabled persons. Advice and guidance is given to the building industry and building officials on building legislation and construction practices.

Activities during the year included:
- amending the Ontario Building Code
- providing advisory services on building safety through technical sessions and conferences
- holding nine Wood Heat Safety seminars throughout Ontario including the development of a manual with the help of the Office of the Fire Marshal
- developing an extension to Part 11 of the code to promote the renovation of all types of buildings
- developing proposed code amendments for improving the regulations for Parts 3 and 9 of the code
- creating industry study groups and committees on code-related technologies for the purposes of future code amendments including timed egress, parking structures, and indoor air quality.

Ontario

Office of the Chairman

Ministry of Housing

Ontario Housing Corporation

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

THE HONOURABLE
CHAVIVA HOSEK
MINISTER OF HOUSING

Madam:

It is my honour, on behalf of the Board of Directors, to present the Annual Report and Statement of Accounts of the Ontario Housing Corporation for the year ending December 31, 1987.

Respectfully submitted,

David B. Greenspan

David Greenspan
Chairman of the Board

BOARD OF DIRECTORS
(as of December 31, 1987):

D.B. Greenspan, Chairman; L.F. Pitura, Vice Chairman (until Dec.11); W. Baldwin; D.H. Barr; C.E. Beigie; E. Carragher; J.M. Gammage; F. Hanisch; G.R. Stratton; T. Varone; M.P. Wall.

REPORT OF THE CHAIRMAN OF THE BOARD

The past year the Board of Directors moved Ontario Housing Corporation into the progressive mainstream.

Significant further new policies included special priority for permanent housing for battered women. The chairmen, members and staff of our 58 semi-autonomous local housing authorities deserve full credit for their swift and effective implementation of this policy. By the end of 1987, some 735 battered women and their children were provided with safe, affordable housing in OHC buildings.

A tenant support services branch was established with an important mandate: enhancing the quality of life of tenants by advocating tenants' needs inside the system. Its aim is to provide improved services and access to services for our tenants. The tenant support services branch has worked closely with local housing authority staff on current and future initiatives such as race relations policy, expanded recreational programs and tenant participation in management.

During the year under review, the board reduced rents for tenants upgrading their job skills or education by deducting related expenses such as tuition, child care and transportation. As well, work is proceeding intensely on a new policy that would increase access to OHC housing for working applicants.

A committee of the OHC board was struck to develop a model for the regeneration of aging OHC projects. The committee also included significant representation from local housing authorities.

In the past year, new strategies were being developed to address the issue of vandalism. Preventative measures being implemented included ensuring OHC projects are well maintained and encouraging the formation of resident and community surveillance programs.

The $1.5 million Regent Park Community Centre was officially opened in Toronto. It is heavily used by the tenants of Canada's first large-scale social housing project.

We expanded the duration of the bursary program for students from one to two years, and increased the amount to $1,000. In 1987, 35 students from communities across the province received bursaries through this program.

Local housing authorities launched a number of newsletters to keep tenants informed of OHC policies, issues and programs. Examples include "Neighbors" which is distributed to tenants of the Sudbury District Housing Authority and "Homewards", which is read by Metropolitan Toronto Housing Authority (MTHA) tenants.

Staff prepared the groundwork for introduction of the Standards to Success program throughout the local housing authority system. This unique program, to be fully implemented in the year ahead, will provide the managers of the OHC housing portfolio with a valuable tool to set management standards and monitor their success in achieving those goals.

We conducted a tenant satisfaction survey as part of the data base for the Standards to Success program. Some 27,000 tenant households were surveyed to measure tenant satisfaction with maintenance and other services in their buildings. This survey provided valuable insight into some of the positive management achievements of OHC while at the same time flagging specific areas for improvement.

We continued to implement the OHC Race Relations policy. In the fall, we approved a Premises Harassment Policy Statement. It was distributed to all Metro Toronto projects. The race relations staff at the Metropolitan Toronto Housing Authority operated several successful programs including: a youth internship project; and training sessions for MTHA staff on multiculturalism, race relations and the Human Rights Code. We are planning now to expand the race relations policy province-wide.

OHC policy is implemented by 58 semi-autonomous local housing authorities. We spend a lot of effort discussing new policies and receiving feedback from them. We held major workshops in Ottawa and Toronto in the spring for local housing authority chairmen, members and managers. The workshops entitled, "Housing for Tomorrow - Meeting the Challenge" provided housing authority members with an opportunity to learn more about our new programs and new policy directions such as landlord/tenant.

At year's end, the groundwork was prepared for the extension of eligibility for subsidized housing to childless couples, single people and other households previously deemed ineligible.

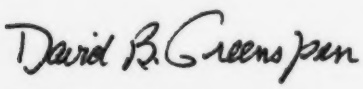
At the end of 1987, Ontario Housing Corporation had 84,404 housing units. The corporation also had 13,902 units under rent supplement agreements in privately-owned buildings for a total of 98,306 units.

Several changes occurred on the OHC board of directors during the year. Fay Hanisch of

Ottawa. William Baldwin of London and Edward Carragher of New Liskeard were appointed to the board. Board member George Stratton ended his term on the board.

At year's end, vice-chairman and chief executive officer Len Pitura left to take on new responsibilities with the Liquor Control Board of Ontario after directing the ministry's social housing wing for five years.

In summary, the year was an eventful one, and we look forward to further accomplishments of note in 1988.



David B. Greenspan
Chairman

ONTARIO HOUSING CORPORATION

In 1987, there were 84,404 units in the corporation's portfolio, managed by 58 local housing authorities across the province.

The housing authorities also administer the rent supplement program which included 13,902 units at year's end. These units accommodate low-income tenants in buildings owned by private landlords, and help integrate lower-income tenants into a wider community.

An estimated 200,000 people are being assisted through OHC. All households pay rents that are based on their incomes, rather than on the size or type of their accommodation.

Applications on the housing priority list for rent-geared-to-income housing totalled 31,227 on December 31, 1987. The year-end breakdown was: 18,002 applications for family housing, 10,373 for senior citizen accommodation and 2,852 applications for housing for handicapped adults.

In 1987, OHC's total expenditures amounted to $559,459,000 and revenues of $220,999,000 were received.

ONTARIO HOUSING CORPORATION

Financial Statements Year Ended December 31, 1987

Balance Sheet As at December 31, 1987

Assets	1987 ($000's)	1986 ($000's)
Investment in properties (note 4)		
Provincial housing	1,219,671	1,226,205
Federal-Provincial housing	16,115	16,409
Student housing on leased land	62,073	62,560
Other	5,553	6,192
	1,303,412	1,311,366
Mortgages and loans (note 5)	31,413	28,012
Amount due from the Treasurer of Ontario	100,969	100,289
Accounts receivable	1,547	1,530
	1,437,341	1,441,197
Liabilities		
Long-term debt (note 6)		
Canada Mortgage and Housing Corporation	1,137,903	1,146,346
Other	20,242	19,481
	1,158,145	1,165,827
Accounts payable and accrued liabilities (note 7)	87,185	85,941
Bank indebtedness	2,976	3,503
	1,248,306	1,255,271
Equity		
Contributed surplus (note 8)	189,035	185,926
	1,437,341	1,441,197

See accompanying notes to financial statements.
On behalf of the Board:

T E Cooke

Vice Chairman

Executive Director

Statement of Operations

Year ended December 31, 1987

Housing Operations	1987 ($000's)	1986 ($000's)
Assisted housing (note 9)		
Rental revenue	219,911	210,032
Expenses		
Property operating expenses	294,088	276,892
Grants in lieu of municipal taxes	82,453	78,395
Amortization (principal and interest)	115,141	114,988
	491,682	470,275
Loss on assisted housing	271,771	260,243
Rent supplement (note 10)	63,614	56,153
	335,385	316,396
Less: Canada Mortgage and Housing Corporation Share	170,919	163,809
	164,466	152,587
Provincial contributions to municipal housing (note 11)	17,378	15,287
Rural and native housing (note 12)	3,554	3,159
Recovery of amortization (principal and interest)	(16,769)	(16,669)
Provincial share of loss on housing operations	168,629	154,364
Other Expenditures		
Social housing payments (note 13)	19,017	40,461
Administration expenses (note 13)	2,318	7,009
Net interest revenue	(1,088)	(638)
	20,247	46,832
Net Operating Cost For The Year	188,876	201,196
Funds Provided By The Treasurer of Ontario	188,876	201,196

See accompanying notes to financial statements.

Notes to Financial Statements

December 31, 1987

1. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following summarizes the significant accounting policies used in preparing the accompanying financial statements:

i) The Corporation uses the accrual method of accounting.

ii) Capital funds provided by the Treasurer of Ontario are not repayable and are therefore recorded as Contributed Surplus. However, to reflect the full costs of operating the projects, relevant amortization charges (principal and interest) are imputed and included in Loss on Assisted Housing. Such amortization is offset by a credit to Recovery of Amortization in the Statement of Operations.

iii) Land and buildings held as investments in Provincial and Federal-Provincial properties are amortized on a basis equal to the reduction of the corresponding long-term debt. For the provincial portion of such investments, the reduction is made to Contributed Surplus in the same manner.

iv) Furniture and equipment purchases are expensed in the year of acquisition.

v) Social housing payments include funds advanced as interest-free loans. These loans are expensed and not included as accounts receivable in the balance sheet. Repayments are returned directly to the Consolidated Revenue Fund of the Province of Ontario.

2. SELF-INSURANCE

The Corporation follows the policy of self-insuring its Provincial and Federal-Provincial properties for property damage such as fire, water and vandalism. Costs of such repairs are charged to property operating expenses.

3. ADMINISTRATIVE SUPPORT SERVICES

The Ministry of Housing provides administrative support services to the Corporation. The charge for these services is based on the estimated time spent by Ministry staff on the Corporation's activities. The administrative support services charge included in Housing Operations - Assisted Housing and Rent Supplement expenditures amounted to $19.7 million (1986 - $17.3 million).

4. INVESTMENT IN PROPERTIES

(a) **Provincial housing**

This investment represents land and building costs of wholly-owned properties which are amortized over periods not exceeding 50 years.

	1987 ($000's)	1986 ($000's)
Cost	1,319,774	1,317,143
Less: accumulated amortization	100,103	90,938
Net book value	1,219,671	1,226,205

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS - DECEMBER 31, 1987

4. INVESTMENT IN PROPERTIES (cont'd)

b) **Federal-Provincial housing**

Federal-Provincial properties are owned and operated on a partnership basis with Canada Mortgage and Housing Corporation. The balance represents the Corporation's share of land and building costs which are amortized over periods not exceeding 50 years.

	1987 ($000's)	1986 ($000's)
Cost	20,753	20,753
Less: accumulated amortization	4,638	4,344
Net book value	16,115	16,409

(c) **Student housing on leased land**

This investment represents building costs to provide student accommodation on land leased from 11 universities and colleges. These costs are being repaid semi-annually to the Corporation by the educational institutions over a 50 year period. When costs are fully repaid, title to the properties will be transferred to the respective institutions. The insititutions retain the rental revenues and absorb the property operating expenses.

	1987 ($000's)	1986 ($000's)
Cost	67,890	67,890
Less: educational institutions' equity	5,187	5,330
Net book value	62,073	62,560

(d) **Other**

	1987 ($000's)	1986 ($000's)
Land leased, at cost	2,308	2,308
Projects under development, at cost	1,205	1,794
Land inventory, lower of cost or estimated market value	2,040	2,090
	5,553	6,192

5. MORTGAGES AND LOANS

	1987 ($000's)	1986 ($000,s)
Rural and Native Housing Program (See Note 12)	28,141	23,171
Other	3,272	4,841
	31,413	28,012

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS - DECEMBER 31, 1987

6. LONG-TERM DEBT

The Corporation borrows funds from Canada Mortgage and Housing Corporation and the private sector to finance investments in real property. Such borrowings are repaid in accordance with agreement terms over periods not in excess of 50 years.

Interest is payable to Canada Mortgage and Housing Corporation and the private sector at various rates based on individual agreements ranging from 4.25% to 15% - weighted average rate of 8.18%.

Principal repayments are due as follows:

	($000's)
1988	9,297
1989	9,984
1990	10,724
1991	11,521
1992	12,380
Subsequent to 1992	1,104,239
	1,158,145

While the Corporation is indebted for capital funds borrowed in respect of investment in Provincial housing projects, the amortization charges (principal and interest) over the life of the projects are considered operating expenses under the cost sharing agreement with Canada Mortgage and Housing Corporation. Under this agreement, Canada Mortgage and Housing Corporation contributes 50% of the amortization charges (principal and interest) and the Corporation absorbs the remaining 50%.

7. ACCOUNTS PAYABLE AND ACCRUED LIABILITIES

	1987 ($000's)	1986 ($000's)
Canada Mortgage and Housing Corporation	40,362	39,155
Other	46,823	46,786
	87,185	85,941

8. CONTRIBUTED SURPLUS

	1987 ($000's)	1986 ($000's)
Balance, beginning of year	185,926	184,749
Capital contributions received from Province	4,814	3,005
Amortization (principal portion)	(1,705)	(1,828)
Balance, end of year	189,035	185,926

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS - DECEMBER 31, 1987

9. ASSISTED HOUSING

Under the assisted housing program, the Corporation owns (either wholly or in partnership with Canada Mortgage and Housing Corporation) rental properties and provides rent-geared-to-income accommodation principally to families and senior citizens. The management of the properties is carried out through a network of local housing authorities who act as agents of the Corporation. The loss on this program is shared with Canada Mortgage and Housing Corporation.

10. RENT SUPPLEMENT

Under the rent supplement programs, the Corporation acquires the use of rental units from the private sector and provides rent-geared-to-income accommodation principally to families and senior citizens. The costs of most of these programs are shared with Canada Mortgage and Housing Corporation.

11. PROVINCIAL CONTRIBUTIONS TO MUNICIPAL HOUSING

The Corporation contributed $17.4 million (1986 - $15.3 million) to The Metropolitan Toronto Housing Company Limited towards operating costs for senior citizen apartment units.

12. RURAL AND NATIVE HOUSING

This program, administered by Canada Mortgage and Housing Corporation, provides subsidized home ownership to families in rural areas. Mortgage payments are geared to owners' incomes. The expense represents the Corporation's share of the subsidy provided.

13. SOCIAL HOUSING PAYMENTS ADMINISTRATION EXPENSES

Effective April 1, 1987, social housing payments and related administration expenses are being paid directly by the Ministry of Housing. As such, the 1987 figures represent payments from January to March, 1987.

14. LOAN INSURANCE AGREEMENTS

The Corporation has entered into loan insurance agreements with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) pertaining to various projects under the Non-Profit Housing Program administered by the Ministry of Housing. Under these agreements, CMHC will provide insurance on mortgage loans made by lenders approved under the National Housing Act for the purpose of purchasing, improving, constructing or altering housing units. While the insurance is provided by CMHC, the Corporation is liable to CMHC for its share of all net costs incurred as a result of loan defaults. As at December 31, 1987, there were no loans in default under these agreements.

15. SUBSEQUENT EVENT

Effective February 25, 1988, the Province of Ontario authorized the Corporation to enter into loan guarantee agreements with lenders approved under the National Housing Act. This program is designed to assist non-profit housing corporations to acquire land for the development of Social Housing projects. The aggregate of all guarantees outstanding at any time is not to exceed $25 million.

OFFICE OF THE PROVINCIAL AUDITOR

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas St. West
Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 974-9866

To the Ontario Housing Corporation
and to the Minister of Housing

I have examined the balance sheet of the Ontario Housing Corporation as at December 31, 1987 and the statement of operations for the year then ended. My examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as I considered necessary in the circumstances.

In my opinion, these financial statements present fairly the financial position of the Corporation as at December 31, 1987 and the results of its operations for the year then ended in accordance with the accounting policies described in note 1 to the financial statements, applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Provincial Auditor

D.F. Archer, F.C.A.

Toronto (Ontario)
April 29, 1988

MINISTRY OF HOUSING
SOCIAL HOUSING WING

The social housing wing helps to meet the ministry's goal of increasing the supply of affordable housing which includes social housing. The wing also administers programs to preserve Ontario's stock of moderately-priced rental housing.

The wing's primary task is developing, delivering and administering social housing for low and moderate income families, senior citizens, people with disabilities and other households in need. In addition, during the year under review, the social housing wing assumed management of several housing programs that involve the private sector. Previously, these market-related programs had been administered by Ontario Housing Corporation.

HOUSING FIELD OPERATIONS

Field operations, with its network of six regional offices, concentrates on the delivery and administration of social housing and market-related housing programs such as Convert-To-Rent.

The regional offices provide technical, financial and administrative support to the 58 local housing authorities which are responsible for the day-to-day management of the Ontario Housing Corporation portfolio.

For the year ending March 31, 1988, about 10,000 housing units were allocated under various programs to municipal, private non-profit and co-operative housing sponsors.

The 1987 federal/provincial program provided funding commitments for 6,884 housing units in 138 projects in 57 municipalities. A further 3,000 non-profit units were allocated under Project 3000, a program which is funded solely by the Government of Ontario.

As of March 31, 1988, over 1,000 non-profit housing sponsors were providing accommodation for some 70,000 households throughout Ontario. An additional 10,000 units were in the development and construction stages.

A total of 1,846 moderate-cost rental units were produced under the province's Convert-to-Rent program, with a percentage of those privately-owned units being assigned to tenants who pay subsidized rents.

Financial assistance provided through the Ontario Home Renewal program enabled some 4,000 homeowners to bring their residences up to municipal occupancy standards, while 600 physically-disabled persons received assistance to make their homes more accessible.

Under the Low-Rise Rehabilitation program, funding was made available for the upgrading of 3,723 rental units.

Other initiatives undertaken by field operations include:

- co-ordinating the establishment of the Seniors Central Housing Registry for the Metropolitan Toronto region, a service providing one-stop shopping for seniors' housing needs.
- implementing a new policy that extends eligibility for rent-geared-to-income housing to all types of needy households.
- introducing a $25 million loan guarantee program, to enable non-profit groups to secure land sites for their housing projects.

SOCIAL HOUSING PROGRAMS BRANCH

The branch develops and evaluates policies and programs for the full range of social housing, from public housing and rent supplement to non-profit and co-operative housing. The branch advises the Minister, senior management, the OHC board of directors and other ministries on social housing issues and homelessness.

To ensure that effective policies and programs are developed, branch staff consults with housing authorities, non-profit sponsors and organizations, and representatives of social service agencies, other ministries and the federal government.

In December, 1987, the Ministers of Community and Social Services, Health and Housing provided $31.5 million in funding to assist homeless people. The new funding will result in additional emergency and permanent housing, more field workers for community agencies and the creation of local "Access to Permanent Housing Committees" or local coalitions interested in helping the homeless.

In January, 1988, the Minister of Housing announced the extension of eligibility for rent-geared-to-income housing to all types of needy households, including single persons and couples without children. Section staff developed policies and implementation guidelines of this new policy for local housing authorities and non-profit housing agencies.

The housing development policy section is responsible for advice and program design leading to the development of more assisted housing, including non-profit and co-operative housing, rural and native housing and the critical areas of access to financing and land.

During the year under review, a unilaterally-funded provincial program, which will result in the creation of 3,600 non-profit and co-operative housing units over the next two to four years, was developed and announced.

The management operations and review section was responsible for providing

information and expertise to local housing authorities in 1987.

TENANT SUPPORT SERVICES BRANCH

The tenant support services branch came into existence in August, 1987, with a broad mandate to develop healthy housing communities. The branch is organized around three themes: quality of community life; tenant support services; and building the landlord/tenant partnership.

Each of these themes has evolved to assist the housing authorities and non-profit housing agencies, which administer subsidized housing projects in communities across Ontario, in providing tenant support and facilitating active tenant participation. Together, the branch themes address quality of life issues with a unique approach to meeting social housing tenant needs.

TECHNICAL SUPPORT SERVICES BRANCH

The branch is responsible for overall technical direction and guidelines for the regional housing programs offices, OHC, local housing authorities and non-profit housing sponsors. Staff co-ordinate projects that are very technical and develop generic specifications, standards and systems for the construction, maintenance, conservation and upgrading of properties operated by OHC and non-profit housing agencies.

OHC's planning and design standards and guides, which also apply to non-profit corporations, were updated during the year to incorporate user comments, code changes and other improvements.

A test program for prototype locking equipment for elevator car doors and landing doors was completed. These safety devices will be installed on the elevator car doors on selected projects during 1988 and 1989.In the fall of 1987, the branch hosted an international seminar entitled "Creating Living Neighborhoods" to address the issue of OHC's aging housing stock. The seminar allowed participants to meet and discuss what is being done to regenerate all types of aging housing in Canada, the United States, Britain and Holland.

The branch's responsibilities for staff training and technology transfer in property conservation and maintenance were emphasized.

Presentations were made to regional housing programs offices, local housing authorities and non-profit organizations on various aspects of building design and maintenance.

The "Draftproof Ontario" program, which helps to make apartment units more comfortable and energy efficient, continued in 1987 in co-operation with the Ministries of Energy, Skills Development and the federal agency, Employment and Immigration Canada.

During the program's life a total of 6,543 OHC units were treated, including 3,179 units during the year under review. The program helped unemployed youth and assisted in improved OHC's senior citizen and family facilities.

CORPORATE RESOURCES MANAGEMENT WING

The corporate resources management wing provides central support and advice to assist the Ministry of Housing, the Ministry of Municipal Affairs, and their agencies, boards and commissions in achieving their program objectives.

The wing develops management policies and processes, sets administrative standards and guidelines; delivers essential resources and support services, and provides ongoing expertise in those areas to the ministries.

CORPORATE POLICY AND PLANNING BRANCH

The branch advises and assists senior management in its corporate policy and planning activities.

It develops and co-ordinates the strategic planning process; engages in research, policy analysis and policy development with respect to corporate issues; co-ordinates policy within the ministry; and collects and disseminates statistical information on the housing market.

On April 1, 1987, the branch was re-organized to emphasize policy analysis, research, collection of statistics, and planning.

FINANCIAL SERVICES BRANCH

The branch provides financial services and advice. It co-ordinates and controls the financial management function and promotes the integrity of systems for cash management, budgeting, accounting and financial reporting. In its role as controller, the branch provides financial policy direction to the ministry and its agencies and establishes procedures for management of crown agency and ministry cash flows and banking arrangements.

During 1987-88, the branch developed a decentralized financial management system, expected to be in place by 1989-90. Also it embarked on a program to eliminate paper flow and reduce storage requirements by microfilming all financial documents.

HUMAN RESOURCES BRANCH

The branch provides services in human resources planning and development, personnel and staff relations, and payroll and records administration to staff of the Ministries of Housing and Municipal Affairs and their Crown agencies.

MANAGEMENT SERVICES BRANCH

This branch provides management consulting, systems development and information technology-related services to the Ministry of Housing and its agencies.

During the year under review, the branch worked on development of the Rent Registry System.

In its efforts to help ministry staff use technology as effectively as possible, a training and education program was introduced in January, 1988, to provide ministry staff with formal classroom training in micro-computer technology. The branch also developed several micro-computer applications aimed at improving the effectiveness of ministry programs.

Greater emphasis was placed on the data network management area. With more users outside Metro Toronto, data communication costs were minimized through the increased use of the government data network.

The facilities and services section provides services to the two ministries, including acquisition and design of office accommodation; purchasing of goods and services; printing services; mail and delivery services; and maintaining the ministries' library which gives public access to the ministries' publications, statutes, manuals and internal procedures and freedom of information reading room.

OPERATIONS REVIEW AND AUDIT BRANCH

The branch assists managers to discharge their responsibilities by: providing assurance that financial, management and EDP controls are satisfactory, or recommending improvements where necessary; providing timely reporting of information to management concerning problems or issues in respect of controls, systems and policies; determining compliance with government, ministry and Ontario Housing Corporation financial and administrative policies and guidelines.

During the fiscal year, the branch completed 37 audits, 32 financial audits, three operations reviews and two EDP systems audits.

LEGAL BRANCH

The branch provides legal services to the Minister, Deputy Minister and those Crown corporations, boards and commissions for which the Minister is responsible. These include Ontario Housing Corporation, its housing

authorities, the Building Industry Strategy Board, the Building Code Commission, the Building Material Evaluation Commission, the Residential Tenancy Commission, the Residential Rental Standards Board and their staff.

CORPORATE AND AGENCY SERVICES

This office administers the Freedom of Information and Protection of Privacy Act for the ministry and its agencies and provides advisory, consultative, administrative and corporate secretary services to the ministry's agencies. These include Ontario Housing Corporation, Building Industry Strategy Board, and the Residential Rental Standards Board.

Administration of the act, which was proclaimed January 1, 1988, included development of training programs for ministry and agency staff, providing manuals and directories, responding to access requests, advising managers and establishing various committees to review ministry forms and develop guidelines for staff. The goal is to provide access to all general information requested while maintaining the privacy of individuals' personal information.

EMPLOYMENT EQUITY PROGRAM

Program staff provide consultative and administrative services to the two ministries and their Crown agencies. The program's objective is to promote equality in employment with special emphasis on the needs of women, racial minorities, disabled persons, native people, and francophones.

Plans were implemented to provide employment equity sensitivity and awareness training for more than 200 directors, managers, supervisors and human resource personnel.

An advisory committee on visible minorities was formed to allow feedback and advice on the program and act as a communications link to other staff.

Training was provided for about 75 representatives of the employment equity for women committee, who had the opportunity to advise senior management of employment concerns in two conferences.

Employment equity plans were submitted for the first time by housing authorities. Plans included outreach to encourage target group members to apply for non-traditional jobs, and management training and development for staff.

FRENCH LANGUAGE SERVICES

The French Language Services Act, 1986, which will take full effect on November 19, 1989, guarantees all persons and corporate entities the right to communicate with, and receive services from, the government in French in designated areas, or in offices serving designated areas.

A co-ordinator of French language services was appointed for the Ministry of Housing, and a plan for the implementation of French language services was developed.

The co-ordinator, in collaboration with the French language services committee, made plans to establish a comprehensive human resources plan to fulfill the mandate of the French Language Services Act, 1986.

TASK FORCE ON INFORMATION MANAGEMENT STRATEGIES

This task force was established to develop and implement a strategic information management plan to guide the ministry's investment in technology and information systems.

The task force's work in 1987/88 involved identifying the strategic information requirements to support the ministry's activities, and the systems development priorities and technology framework which will be needed to support these information requirements over the longer term.

INTERNATIONAL YEAR OF SHELTER FOR THE HOMELESS

The United Nations designated 1987 as the International Year of Shelter for the Homeless (IYSH) to focus world attention on the growing dimension of homelessness. In March, 1986, the Government of Ontario committed itself to participating in the International Year. The Ministry of Housing co-ordinated a range of province-wide and inter-ministerial initiatives.

The ministry established an advisory committee on IYSH. It consisted of 10 members of the public who worked with homeless people or were knowledgeable about the issue of homelessness, and a small secretariat to support the advisory committee's activities.

The advisory committee gave advice to the Minister of Housing and the Government of Ontario on how best to maximize the province's participation in IYSH. Its mandate also included recommending long term, permanent strategies to eliminate homelessness in Ontario. These recommendations were to be included in a report entitled **More Than Just a Roof: Action to End Homelessness in Ontario.**

Activities of the advisory committee included:

- approving $350,000 in grants to 44 projects designed to raise public awareness of homelessness or to support activities that assisted homeless people. Videos, workshops, conferences, a drop-in nursing clinic for homeless people, a housing referral service for victims of family violence, and a self-help revolving housing fund were among the projects undertaken.
- sponsoring six regional workshops in Hamilton, Windsor, Thunder Bay, Sault Ste Marie, Ottawa and Toronto. Over 800 participants attended the workshops, and more than 100 recommendations addressing the issue of homelessness were developed.
- sponsoring an essay/poster project to raise awareness among students of the problems of homeless people. More than 400 essays and 600 posters were received from students in elementary and secondary schools throughout Ontario. Twelve finalists in three age groups were recognized at an awards ceremony in October.
- contributing to a major conference on homelessness organized by the Canadian Association of Housing and Renewal Officials and the International Council on Social Welfare (Canada) in Ottawa in September. About 1,300 delegates from around the world attended. Ontario hosted three workshops and an exhibit at the Innovative Housing Exposition.
- sponsoring six delegates from Sri Lanka, Tanzania, Jamaica, Ghana, Nigeria and India who spent one month in Ontario observing housing activities before taking part in the homelessness conference in Ottawa.
- recognizing six individuals for their efforts on behalf of homeless people at an awards ceremony on World Habitat Day, October 5.

International Year of Shelter for the Homeless

1987

Année internationale du logement des sans-abri

Ontario

Ministère
du
Logement

Chaviva Hosek, ministre

RAPPORT ANNUEL

1987/1988

TABLE DES MATIÈRES

Groupes des politiques de logement	4
Groupe des programmes de construction	9
Société de logement de l'Ontario	11
Logement social	22
Groupe de la gestion des ressources générales	24
L'année internationale du logement des sans-abri	26

On peut se procurer des exemplaires supplémentaires du présent rapport et des autres publications du gouvernement à la :

Librairie du gouvernement de l'Ontario, 880, rue Bay, Toronto, pour les achats en personne. Les personnes de l'extérieur peuvent écrire aux Services des publications, 880, rue Bay, 5e étage, Toronto M7A 1N8, dont le numéro de téléphone est le (416) 965-6015. Pour les appels interurbains sans frais, on peut composer le 1-800-268-7540. Les personnes dont l'indicatif régional est le 807 peuvent composer le 0 et demander au téléphoniste le Zénith 67200. Les cartes Mastercard et Visa sont acceptées. Les chèques et mandats postaux doivent être libellés à l'ordre du trésorier de l'Ontario.

Prix : **2,50 $**

ISSN 0835-0213

Bureau du
Ministre

Ministère
du
Logement

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
416 585 7111

À L'ATTENTION DE SON HONNEUR
le lieutenant-gouverneur de la province de l'Ontario
l'honorable LINCOLN M. ALEXANDER, c.r., C.St-J., B.A., L.L.B.

Nous avons le plaisir de soumettre à l'attention de Votre Honneur et de l'Assemblée législative le rapport annuel du ministère du Logement de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 mars 1988, et le rapport annuel de la Société de logement de l'Ontario pour l'année civile 1987.

Nous vous prions d'agréer, Votre Honneur, l'expression de nos sentiments respectueux.

La ministre,

Chaviva Hosek

Chaviva Hosek

Bureau du
Sous-ministre

Ministère
du
Logement

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

L'HONORABLE CHAVIVA HOSEK
MINISTRE DU LOGEMENT

MADAME,

C'est avec plaisir que je soumets à votre approbation le rapport annuel de 1987-1988 du ministère du Logement.

Je vous prie d'agréer, Madame le ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le sous-ministre,

Bryan Davies

MINISTÈRE DU LOGEMENT
GROUPE DES POLITIQUES DE LOGEMENT

Le Groupe des politiques de logement, chargé de tout ce qui concerne le marché du logement, a été formé en 1987 à la suite d'une réorganisation du ministère du Logement.

Le Groupe comprend deux grandes composantes : le programme de révision des loyers et la Direction des politiques de l'offre de logements.

En vertu du programme de révision des loyers, le Groupe est chargé de l'application de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*, qui régit les augmentations de loyer des logements locatifs privés, et de la *Loi de 1986 sur la protection du logement locatif*, qui régit la conversion et la démolition de propriétés locatives. Les services du programme de révision des loyers renseignent également la population sur ses droits et obligations en vertu de la *Loi sur la location immobilière*.

La Direction des politiques de l'offre de logements est chargée de l'élaboration de politiques et de programmes qui favorisent en Ontario la création de logements adéquats et abordables et l'accession à la propriété.

PROGRAMME DE RÉVISION DES LOYERS

L'exercice 1987-1988 constitue la première année complète de fonctionnement du programme de révision des loyers, institué en décembre 1986 à la suite de l'adoption de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*. Cette loi a établi un régime de révision des loyers conçu pour que les locateurs et les locataires soient traités d'une manière juste et équitable et qu'ils aient la possibilité de comprendre le processus de révision et d'y participer.

Parmi les activités déployées au cours de l'exercice, on relève l'élargissement de la révision des loyers à l'ensemble des logements locatifs du secteur privé en Ontario; la création d'un registre des loyers, d'un Conseil des normes de location résidentielle et d'une Commission de révision des loyers; le calcul du taux d'augmentation des loyers; la création d'un programme complet d'éducation des locateurs et des locataires; la poursuite du programme de protection des logements locatifs et l'ouverture de bureaux d'enquête pour veiller au respect de la loi.

En outre, un réseau de bureaux régionaux et locaux de révision des loyers a été mis en place dans toute la province, l'embauche et la formation de centaines d'employés ont été effectuées, un ensemble de grands programmes informatiques a été élaboré pour le traitement de l'information, un éventail de règlements ont été adoptés pour régir la révision des loyers et de nombreux guides, brochures et documents d'information ont été distribués au grand public.

L'élargissement de la révision des loyers aux logements construits après 1975 a constitué pour le programme le plus grand défi à relever au cours de l'exercice.

Auparavant, ces 150 000 logements n'étaient pas assujettis à la révision des loyers, et les locataires pouvaient subir des augmentations de loyer en tout temps et sans restrictions.

Depuis 1987, les locateurs de ces logements doivent présenter une demande pour justifier des augmentations de loyer supérieures à 4 pour cent à compter du 1er août 1985, et à un pourcentage fixé chaque année par la suite.

À la fin de l'exercice, le programme avait reçu quelque 17 927 demandes relativement à ces logements. Par ailleurs, 4 689 demandes ont été reçues de locataires voulant se faire rembourser des excédents de loyer.

Il a également reçu le nombre normal de 3 813 demandes concernant des logements qui étaient déjà assujettis à la révision des loyers, ainsi que 745 autres demandes.

Au 31 mars 1988, il avait au total 23 367 demandes à régler. À cette date, 3 807 demandes avaient été réglées.

Le taux d'augmentation des loyers, qui est fixé chaque année en fonction de l'inflation, a été établi pour 1988 à 4,7 pour cent, par rapport à 5,2 pour cent l'année précédente.

Le Registre des loyers a amorcé le processus d'enregistrement de plus d'un million de logements du secteur privé.

Dans le cadre de la première étape de cet enregistrement, les locateurs d'ensembles d'habitation comptant plus de six logements ont dû déclarer les loyers perçus en 1985 le 1er mai 1987 au plus tard. Environ 85 pour cent des locateurs ont respecté ce délai.

En août, le Registre a commencé à offrir un service informatisé de renseignements au public par l'entremise des 21 bureaux locaux de révision des loyers, ce qui permet aux locataires actuels ou éventuels de prendre connaissance du loyer déclaré par le locateur.

En septembre, le Registre a commencé à aviser les locataires du loyer déclaré par leur locateur, ce qui a permis aux locataires de vérifier et, le cas échéant, de contester les renseignements fournis.

À la fin de l'exercice, environ 95 pour cent des locateurs visés par la première étape de l'enregistrement avaient fait les formalités nécessaires. Le service de renseignements dispose de données sur quelque 240 000 logements; en outre, environ 70 000 locataires ont été informés du loyer déclaré par leur locateur.

Entre-temps, le Registre a continué à faire en sorte que les locateurs qui n'avaient pas encore fait enregistrer les loyers qu'ils perçoivent le fassent, à enquêter sur les divergences entre les renseignements fournis par les locateurs et ceux que le Registre a extraits d'ordonnances, d'arrêtés

ou d'ordres de révision de loyer, et à enquêter sur les infractions pour entreprendre éventuellement des poursuites.

La Commission de révision des loyers, organisme quasi-judiciaire chargé d'entendre les appels de décisions rendues par les bureaux locaux de révision des loyers, a été elle aussi constituée en 1987. Elle présentera un rapport annuel distinct pour le présent exercice.

En mai, le Conseil des normes de location résidentielle, qui contribue à faire en sorte que les propriétés locatives résidentielles soient entretenues de manière acceptable, a commencé ses activités par la nomination d'un président et de commissaires, et a tenu de nombreuses réunions avec des municipalités et des associations d'inspection de toute la province.

Au 31 mars 1988, le Conseil avait reçu d'organismes et de municipalités de la province 5 363 ordres de travaux. Il a examiné 2 600 de ces ordres, et quelque 1 300 ont été exécutés par les locateurs. Le Conseil a fourni un compte rendu aux Services de révision des loyers au sujet de 502 ordres.

Le Programme de protection du logement locatif, lancé en juillet 1986, en était également à sa première année complète de fonctionnement.

À la fin de l'exercice, 181 demandes d'observations avaient été reçues de conseils municipaux. Sur les 36 demandes d'exemption de la loi, 21 ont été acceptées, deux sont encore à l'étude et 13 ont été retirées ou réglées d'une autre manière.

Au cours de l'exercice, on a accordé une grande importance à l'information des locateurs et des locataires au sujet de la révision des loyers. Quelque 12 000 personnes ont assisté aux séances d'information publiques qui ont été tenues et dont le nombre était supérieur à 350.

En outre, un programme d'aide financière a été établi dans le but d'aider les locateurs et les locataires à organiser eux-mêmes des activités d'information. Le ministère a ainsi versé environ 125 000 $ au total pour la tenue de séminaires, de réunions publiques et de séances entre les locateurs et les locataires ainsi que pour la publication de guides et de dépliants sur la révision des loyers.

De plus, une série de guides et de brochures a été mise à jour et publiée pour compléter les documents existants et mieux informer le public au sujet de la révision des loyers.

Les activités de mise à exécution de la loi ont également pris une grande importance au cours de l'exercice: en effet, le public a commencé à dénoncer des infractions au personnel du ministère chargé des enquêtes.

À la fin de l'exercice, 11 condamnations ont été infligées à des personnes qui ont demandé des pots-de-vin pour la location de leur logement; elles ont dû payer des amendes de 200 à 1 500 $ et rembourser les sommes que leur avaient remises les locataires.

DIRECTION DES SERVICES DE RÉVISION DES LOYERS

Cette direction a trois grandes fonctions : étudier les demandes des locateurs et des locataires et prendre des arrêtés de révision des loyers, organiser des activités d'information pour veiller à ce que les locateurs et les locataires connaissent leurs droits et obligations aux termes de la loi, ainsi qu'effectuer des enquêtes et porter des accusations dans les cas d'infraction à la loi.

Le bureau principal de la Direction est situé à Toronto; les quatre bureaux régionaux de London, Sudbury, Ottawa et Toronto fournissent un soutien administratif et technique à 21 bureaux locaux. Les bureaux régionaux contribuent également à coordonner les activités des bureaux locaux et à veiller à ce que toutes les parties de la province soient soumises aux mêmes normes.

Le personnel des 21 bureaux locaux de la Direction connaît à fond la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* ainsi que la *Loi sur la location immobilière*, et c'est donc à lui que les locateurs et les locataires doivent d'abord s'adresser pour obtenir un large éventail de renseignements.

En outre, le personnel des bureaux locaux collabore étroitement avec les associations de locateurs et de locataires pour organiser des séminaires, des ateliers et des réunions publiques sur des questions touchant les locateurs et les locataires dans le but de les informer.

Par ailleurs, les bureaux locaux examinent les demandes de révision de loyer, recueillent des renseignements, organisent des rencontres entre les locateurs et les locataires et apportent de l'aide générale aux deux parties au cours du processus de révision. Une fois la décision prise, le bureau prend un arrêté.

Le personnel des bureaux locaux aide également les locateurs à enregistrer leurs logements au Registre des loyers, impose la suspension des augmentations de loyer, ou la perte du droit de percevoir de telles augmentations, afin de faire respecter les ordres d'entretien examinés par le Conseil des normes de location résidentielle, et met des documents à la disposition de la Commission de révision des loyers.

REGISTRE DES LOYERS

Le Registre des loyers de l'Ontario est chargé d'enregistrer sur ordinateur le loyer maximal qui peut être exigé selon la loi pour les logements locatifs du secteur privé.

En 1987, le processus d'enregistrement a été mis en branle; les locateurs d'ensembles d'habitation de plus de six logements ont été

appelés à faire enregistrer les loyers qu'ils demandaient au 1er juillet 1985 pour tous les logements de ces ensembles. La grande majorité d'entre eux se sont conformés à cette exigence avant la date limite du 1er mai 1987.

Le Registre a ensuite commencé à aviser les locataires des renseignements enregistrés par les locateurs ainsi que de leur droit de contester ou de corriger tout renseignement dans un certain délai. Les locateurs ont également reçu les données enregistrées au sujet de leurs ensembles et ont été informés de leur droit de les corriger.

Les locataires concernés peuvent communiquer avec leur bureau local de révision des loyers pour prendre connaissance des renseignements enregistrés au moyen de l'ordinateur.

Une fois fixé le loyer de base pour 1985, l'ordinateur du Registre met automatiquement les loyers à jour chaque année, ce qui permet aux locateurs et aux locataires actuels et éventuels de connaître le loyer maximal en vigueur d'un logement en téléphonant à l'un des 21 bureaux locaux de révision des loyers.

Plus tard, des renseignements similaires sur les loyers seront recueillis pour les ensembles comprenant moins de sept logements.

En plus de recueillir des renseignements sur les loyers et de s'assurer que les locateurs se conforment au processus d'enregistrement, le Registre est chargé d'enquêtes dans plusieurs domaines.

Le personnel fait enquête sur les divergences entre les renseignements enregistrés par les locateurs et ceux qui figurent déjà dans leur Registre et qui proviennent d'ordonnances, d'ordres ou d'arrêtés antérieurs de révision des loyers. Il enquête également sur les plaintes des locataires au sujet de renseignements déposés par leur locateur ainsi que sur diverses infractions, pour lesquelles il peut engager des poursuites.

Le Registre des loyers appuie également la Direction des services de révision des loyers dans l'élaboration de systèmes informatiques, l'éducation du public et la formation du personnel.

DIRECTION DE LA POLITIQUE DE RÉVISION DES LOYERS

La Direction de la politique de révision des loyers est chargée d'élaborer des recommandations au sujet des politiques, des lois, des réglements, des directives et des procédures générales concernant la révision des loyers.

Elle offre également des conseils en matière de planification interne, de recherche et de gestion à la Division de la révision des loyers.

La section responsable de l'analyse des programmes fournit des services de recherche et de statistique et effectue des études de planification stratégique et d'organisation. Cette section contrôle l'efficacité des programmes de révision des loyers.

La section chargée des politiques élabore les propositions de politique en matière de révision des loyers. Elle évalue les effets que pourraient avoir les changements proposés aux lois et aux règlements sur le marché du logement locatif et participe à l'examen des politiques à l'échelle du ministère.

La section chargée des finances et de la gestion des biens prépare les règlements pris en application de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*. Elle est également chargée de déterminer quels sont les éléments du processus de calcul des loyers qui ne sont pas couverts par les lois, les règlements et les directives. Elle s'efforce aussi trouver des solutions aux problèmes touchant les finances et la gestion des biens.

PROGRAMME DE PROTECTION DU LOGEMENT LOCATIF

La *Loi de 1986 sur la protection du logement locatif* vise à préserver les logements locatifs de l'Ontario.

En vigueur depuis le 10 juillet 1986, cette loi limite certaines activités qui ont pour effet de réduire le nombre de logements locatifs dans la province.

Aux termes de la loi, tout projet de conversion, de démolition, de rénovation, ou de division en propriétés individuelles ou toute autre modification de l'utilisation de logements locatifs dans la province doit être autorisé par le conseil municipal.

Le personnel responsable du Programme de protection du logement locatif est chargé de l'application de la loi. Il fournit des renseignements aux municipalités et au grand public, et conseille les municipalités au sujet de demandes particulières.

À la fin de l'exercice, la loi était en cours de révision. Un processus de consultation permettra à tous les intéressés de rencontrer des responsables du ministère et de faire part de leurs observations au gouvernement sur l'avenir de la législation ontarienne en matière de protection du logement locatif.

CONSEIL DES NORMES DE LOCATION RÉSIDENTIELLE

Le Conseil des normes de location résidentielle, élément important du système de révision des loyers, a été institué pour veiller à ce que, dans la

province, tous les logements locatifs du secteur privé soient entretenus de manière acceptable.

Parmi les membres du Conseil, nommés en juillet 1987, on trouve des représentants de groupements de locataires, d'associations de locateurs, de l'industrie du bâtiment, d'associations d'inspection, de municipalités et du gouvernement provincial.

Le Conseil est chargé :
- d'examiner tous les ordres rendus en vertu de lois touchant les normes de biens-fonds, la santé et la sécurité dans le but de déterminer s'il y a inobservation d'une norme importante. Le Conseil rapporte à la ministre du Logement les cas d'inobservation qui pourraient donner lieu à des pénalités touchant les loyers si les travaux ne sont pas effectués;
- de fixer et d'appliquer ses propres normes d'entretien minimales pour les régions de la province où aucune norme n'est en vigueur;
- de recommander à la ministre du Logement des solutions à long terme pour l'entretien des logements locatifs en Ontario;
- d'informer et de conseiller les locateurs et les locataires au sujet de son mandat et des avantages d'un bon entretien.

Au cours de ses 10 premiers mois d'activité, le Conseil et son personnel ont tenu des réunions et organisé des ateliers dans toute la province à l'intention de diverses associations de locateurs et de locataires, des municipalités et d'autres organismes d'application de la loi.

À la fin de l'exercice, le Conseil poursuivait l'élaboration de ses normes d'entretien minimales, qui seront imposées dans les régions où il n'existe pas de règlements en la matière.

COMMISSION DE LOCATION RÉSIDENTIELLE

La *Loi sur la location résidentielle* relevait toujours de la Commission de location résidentielle pendant l'exercice. Cette loi a été abrogée par suite de l'adoption de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*, qui stipule que la Commission doit achever ses activités en cours avant d'être dissoute.

Les commissaires et les commissaires d'appel de la Commission, avec le soutien administratif du Groupe de la gestion des ressources générales, ont continué pendant tout l'exercice à s'occuper des affaires de la Commission.

Au total, 804 audiences ont été tenues de janvier 1987 au 31 mars 1988. Parmi elles, 510 avaient été demandées par des locataires et 294 par des locateurs.

Au cours de la même période, la Commission a perdu certains commissaires et commissaires d'appel, surtout en raison de la création de nouveaux organismes ministériels chargés de l'application de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*.

Cependant, bon nombre de ces commissaires ont continué à participer, tel que requis, aux audiences et aux appels de la Commission.

Cette participation a nécessité la collaboration étroite de la Commission de location résidentielle et de la Commission de révision des loyers ainsi que des groupes des politiques de logement et de la gestion des ressources générales du ministère.

Au 31 mars 1988, il était prévu que les commissaires d'appel qui avaient demeuré à la Commission tiendraient toutes les audiences prévues d'ici la fin du prochain exercice.

DIRECTION DES POLITIQUES DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Cette direction effectue des recherches sur le logement, surveille la situation économique et les tendances de l'industrie qui influent sur les politiques de logement, formule des recommandations sur les politiques touchant la propriété dans le secteur privé et le logement locatif, élabore de nouveaux programmes et contrôle et évalue les programmes déjà en place. Ces activités portent aussi bien sur les nouveaux logements que sur les logements existants.

Parmi les activités entreprises au cours de l'exercice, on relève les suivantes :

Logements pour personnes handicapées
La mise en oeuvre d'initiatives en matière de logement pour personnes handicapées a commencé au cours de l'exercice. Le Programme de rénovation des logements de l'Ontario pour personnes handicapées s'est révélé plus populaire que prévu, et son budget a été augmenté.

Programme de remise en état des petits immeubles
Ce programme, conçu pour préserver les petits immeubles locatifs anciens, a été étendu aux maisons de chambres et aux logements de type centre d'accueil. Cette extension du programme fait suite à une recommandation du Groupe de travail de l'Ontario sur les personnes en pension et locataires de chambres meublées.

Optimisation domiciliaire
En collaboration avec le ministère des Affaires municipales, le ministère a élaboré une série de programmes pour créer de nouveaux logements dans les secteurs déjà aménagés et dans les immeubles existants, processus désigné sous le nom d'optimisation domiciliaire.

Ces programmes comprennent le Programme d'exposés de principe des municipalités sur le logement, qui a été étendu, le Programme de subventions à la planification communautaire et RÉNOVAM (Programme de rénovation, d'amélioration, d'aménagement et de révitalisation économique des collectivités).
Ces initiatives encouragent les municipalités à prendre en considération le besoin et la demande possibles de logements dans des secteurs non aménagés, à étudier les règlements locaux d'utilisation du sol, à apporter des améliorations aux services et aux installations communautaires et à appuyer au besoin la création de logements.

Plusieurs nouveaux programmes ont été lancés, tels que le Service consultatif sur le réaménagement des logements et le programme Bon voisinage, pour sensibiliser les constructeurs et le grand public aux possibilités de création de logements dans les secteurs aménagés.

En outre, le Programme de conversion en logements locatifs et le Programme de logement partagé verront leurs activités s'intensifier pendant les trois prochaines années.

Utilisation du sol
La Direction est chargée d'élaborer les politiques du ministère sur le recours au processus d'utilisation du sol dans la création de logements.

En 1987, la Direction a contribué à l'élaboration de directives sur les logements abordables et l'optimisation domiciliaire, ce qui l'a amenée, à la fin de l'exercice, à s'engager à élaborer un énoncé de principes en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

La Direction contribue également à l'étude de questions relatives à l'utilisation du sol, à l'élaboration de propositions législatives et à la conception d'initiatives en matière d'utilisation du sol envisagées par le gouvernement ou d'autres ministères.

Prise de contact avec les consommateurs
L'exposition itinérante "Préservation des logements" (Home Conservation Centre) a été mis en vedette à 15 salons de l'habitation et sept conférences au cours de l'exercice. Les Prix Rénovations Ontario, qui encouragent l'excellence dans la rénovation, ont été remis lors de la septième cérémonie annuelle tenue à Toronto, en octobre 1987.

Logements pour personnes âgées
Le projet de collectivités pour retraités vise à encourager les municipalités à rationaliser et à accélérer leur processus d'approbation de l'aménagement et de la construction de collectivités pour retraités. À la fin de l'exercice, six municipalités au total avaient reçu des fonds au cours de la première étape du projet.

Dans le cadre du projet-pilote de copropriété pour personnes âgées, des subventions de démarrage ont été accordées pour quatre projets de création de logements pour personnes âgées. Ce projet, qui a pris fin au début de 1988, avait pour objet, entre autres, de prouver la faisabilité de diverses formes de copropriété, y compris les coopératives, les condominiums et les baux à long terme.

La Direction a en outre entrepris une évaluation des répercussions sociales et techniques, ainsi que des effets sur l'aménagement et les règlements, des logements mobiles pour personnes âgées (appelés couramment "pavillons grand-mère" ou encore "pavillons-jardin").

PRIORITÉ AU LOGEMENT
Dans le discours du Trône, prononcé en avril dernier, le gouvernement a annoncé une politique de priorité au logement qui s'appliquerait à toutes les terres provinciales disponibles dans le but de créer des logements pour les personnes à revenu faible ou modeste.

Comme il a été précisé dans le discours du Trône, les terres du gouvernement qui ne peuvent se prêter à la construction de logements seraient vendues, et le produit de ces ventes serait consacré à des initiatives en matière de logement.

L'élaboration d'un plan global visant à favoriser la collaboration entre les ministères sur les questions de disponibilité et d'accessibilité des logements a commencé à la fin de l'exercice.

GROUPE DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION

Le Groupe des programmes de construction répond aux besoins du secteur économique et de l'employeur le plus important de l'Ontario : l'industrie du bâtiment.

La Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment a été instituée dans le but de stimuler l'industrie du bâtiment de l'Ontario pour ce qui est de la création d'emplois, de la croissance et du développement en ouvrant de nouveaux marchés au pays et à l'étranger et en facilitant l'accroissement du rendement. Le personnel du Secrétariat à l'industrie du bâtiment appuie les activités de la Commission.

La Stratégie pour l'industrie du bâtiment, qui est un plan dirigé par l'industrie, consiste à simplifier les règlements touchant l'industrie, à améliorer la productivité, à augmenter la vente de services et de produits du bâtiment au pays et à l'étranger, à constituer une réserve à long termer de travailleurs qualifiés et à faciliter l'institution d'un carrefour pour l'industrie, c'est-à-dire un centre de l'industrie du bâtiment.

La Direction ontarienne du bâtiment est chargée d'assurer la sécurité des bâtiments ontariens pour le public et de créer un milieu favorable à l'industrie en améliorant l'efficacité des services municipaux du bâtiment.

COMMISSION DE STRATÉGIE POUR L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT

La Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment conseille la ministre et entreprend des initiatives visant à aider l'industrie à améliorer sa productivité, à ouvrir de nouveaux marchés et à créer des emplois. La Commssion est composée de 28 membres provenant de l'industrie, des syndicats et du gouvernement.

Au cours de l'exercice, des sous-comités de la Commission ont poursuivi l'examen de différents sujets. Le sous-comité du centre de l'industrie du bâtiment a étudié la possibilité de construire un centre d'envergure mondial dans la province. Une étude a été effectuée sur la nécessité d'un tel centre et la volonté de l'industrie de l'appuyer. La Commission en a appuyé le principe et, à la fin de l'exercice, évaluait l'étude.

Le sous-comité des systèmes informatiques dans la construction a été formé dans le but d'effectuer une étude de marché pour un système informatique sur la construction et le commerce dans le domaine du bâtiment. Les résultats de cette étude permettront à la Commission de déterminer comment l'industrie du bâtiment utilise les renseignements dont elle dispose, de mesurer son degré d'informatisation, de déterminer la pertinence d'un service central de communication des données et d'évaluer si l'industrie peut soutenir la concurrence intérieure et étrangère.

En ce qui concerne la formation spécialisée et l'éducation, la planification de **Bâtir l'avenir 88**, initiative conjointe de l'industrie du bâtiment de l'Ontario, du gouvernement de l'Ontario et de la Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment, était terminée à la fin de l'exercice. Cette exposition sur les carrières était conçue pour informer les jeunes sur l'industrie du bâtiment. Le sous-comité de la formation et de l'éducation a participé à beaucoup d'autres initiatives, y compris la préparation et la distribution du vidéo *Se bâtir un lendemain*, qui a été mis à la disposition de toutes les écoles secondaires de la province dans le but de renseigner les élèves sur les carrières variées et intéressantes du secteur du bâtiment.

Le sous-comité de l'élargissement des exportations et du remplacement des importations a mené plusieurs activités relatives au développement commercial, y compris une étude des possibilités d'exportation des produits et services de l'industrie du bâtiment de l'Ontario dans cinq pays d'Amérique latine. Parmi les autres activités du sous-comité, on relève une mission commerciale effectuée conjointement avec le ministère de l'Industrie, du Commerce et de la Technologie en Colombie et au Mexique afin d'étudier les possibilités d'exportation. En outre, le Secrétariat a invité un certain nombre d'entreprises ontariennes à participer à une exposition commerciale en République populaire de Chine.

Des cours ont été élaborés dans le but d'améliorer la productivité par la planification, l'établissement de calendriers et l'amélioration de la manutention. Par exemple, la Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment, en collaboration avec le Régime de garantie des logements neufs de l'Ontario, l'Institut de la gestion en construction et le Humber College of Applied Arts and Technology, a élaboré un cours sur la réduction des coûts et l'administration à l'intention des constructeurs de maisons et des entrepreneurs.

Le Comité directeur sur la réforme de la réglementation a poursuivi la consolidation et la rationalisation des lois et des règlements touchant le bâtiment, la rationalisation des exigences du Code du bâtiment, et l'élaboration d'un régime de réglementation efficace pour l'industrie du bâtiment en Ontario. Parmi les initiatives en cours, on relève l'élaboration d'un cadre détaillé d'évaluation économique ainsi que d'évaluation de la sécurité et des risques, l'informatisation du Code du bâtiment et la diffusion d'un document de travail sur les modifications proposées à la *Loi sur le code du bâtiment*.

DIRECTION ONTARIENNE DU BÂTIMENT

La Section de la recherche et des politiques est chargée de la réforme des règlements.

notamment de la consolidation et de la rationalisation des lois et règlements touchant le bâtiment, de la rationalisation des exigences du Code du bâtiment et de l'élaboration d'un régime de réglementation efficace pour l'industrie. La Section reçoit les conseils et l'orientation nécessaires à cette fin du Comité directeur sur la réforme des règlements, sous-comité de la Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment.

Les autres activités de la Section au cours de l'exercice comprenaient :

- l'élaboration de 30 propositions de modifications à la *Loi sur le code du bâtiment* et la publication d'un document de travail sur ces propositions pour recueillir les observations du public.
- des études sur des méthodes permettant de réduire les frais de construction et d'améliorer l'efficacité de l'ensemble du processus de réglementation de l'industrie du bâtiment
- en collaboration avec le Conseil national de recherches, la poursuite de l'élaboration d'un cadre d'évaluation économique et d'évaluation des risques à l'intention des provinces et du gouvernement fédéral, qui sera utilisé pour l'évaluation technique, sociale et économique des exigences en matière de construction
- l'élaboration d'un prototype visant l'informatisation du Code du bâtiment et le début de l'utilisation du produit définitif
- des études sur la détérioration et la réparation des garages, la délégation d'autorité, les normes de réduction du bruit et les problèmes de la réglementation relative aux logements préfabriqués.

La Section de l'administration municipale et de l'éducation aide les municipalités à améliorer l'efficacité de leurs services du bâtiment. Elle offre un programme de formation complet aux responsables des services du bâtiment et à l'industrie sur les exigences du Code du bâtiment et du Code de la plomberie et textes législatifs connexes.

Les activités de la Section au cours de l'exercice comprenaient :

- l'octroi de 40 subventions totalisant 350 000 $ à 38 municipalités et à deux associations municipales pour l'automatisation ou l'informatisation de leur service d'administration du bâtiment
- l'élaboration d'un cinquième cours sur la troisième partie du Code du bâtiment, et la prestation de 25 séances d'enseignement à plus de 600 responsables du bâtiment provenant des quatre coins de la province
- l'organisation de 15 séminaires importants à l'intention des fonctionnaires et des élus municipaux
- en collaboration avec l'Institut canadien de l'énergie au bois, l'élaboration d'un cours sur la sécurité du chauffage au bois et la prestation de six séances de formation pour 144 responsables
- la formation de comités de liaison entre les municipalités et l'industrie du bâtiment à Peterborough, Niagara Falls, Kingston et Nepean
- l'octroi de 96 subventions de formation à plus de 75 municipalités dans le but de les aider à assumer le coût de leur participation à des cours de formation
- la prestation d'une vaste gamme de services de consultation et d'aide pratique aux municipalités en ce qui concerne la révision des règlements, l'organisation des services du bâtiment, la tenue d'études sur l'administration du bâtiment et l'organisation de séances d'orientation à l'intention des nouveaux responsables du bâtiment.

La Section des normes techniques est chargée des fonctions de réglementation de la Direction. Elle veille à l'élaboration et à la mise à jour du Code du bâtiment de l'Ontario et du Code de la plomberie. Elle a également publié des guides sur la troisième et la neuvième parties et le paragraphe 3.7 du Code du bâtiment de l'Ontario en ce qui concerne l'accès des personnes handicapées aux bâtiments. La Section offre également des conseils et des services d'orientation à l'industrie et aux responsables du bâtiment en ce qui concerne les pratiques de construction et les textes de loi sur le bâtiment.

Les activités de la Section au cours de l'exercice comprenaient :

- la modification du Code du bâtiment de l'Ontario
- la prestation de conseils sur la sécurité du bâtiment lors de séances et de conférences techniques
- la tenue de neuf séminaires sur la sécurité du chauffage au bois dans toute la province, et l'élaboration d'un manuel avec l'aide du Bureau du commissaire des incendies
- l'élaboration d'un ajout à la onzième partie du Code dans le but de favoriser la rénovation de tous les types de bâtiment
- l'élaboration de propositions de modifications au Code visant à améliorer les règlements se rapportant à la troisième et à la neuvième parties du Code
- la formation de groupes d'étude et de comités de l'industrie sur les techniques reliées au Code aux fins de modifications à apporter à ce dernier dans l'avenir, y compris le temps d'évacuation, les parcs de stationnement et la qualité de l'air intérieur.

Ontario

Bureau du président

Ministère du Logement

Société de logement de l'Ontario

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

L'HONORABLE CHAVIVA HOSEK
MINISTRE DU LOGEMENT

MADAME,

J'ai le plaisir de vous soumettre, au nom du conseil d'administration, le rapport annuel et l'état des comptes de la Société de logement de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1987.

Je vous prie d'agréer, Madame le ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le président du conseil,

David B. Greenspan

David Greenspan

CONSEIL D'ADMINISTRATION
(au 31 décembre 1987)

D.B. Greenspan, président; L.F. Pitura, vice-président (jusqu'au 11 décembre); W. Baldwin; D.H. Barr; C.E. Beigie; E. Carragher; J.M. Gammage; F. Hanisch; G.R. Stratton; T. Varone; M.P. Wall.

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL

Au cours du dernier exercice, la Société de logement de l'Ontario (SLO) a été orientée par son conseil d'administration sur la voie de mesures axées sur le progrès.

Parmi les nouvelles politiques importantes, figure la priorité accordée aux logements permanents pour les femmes battues. C'est grâce aux présidents, aux membres et au personnel de nos 58 commissions de logement semi-autonomes que cette politique a été mise en oeuvre avec rapidité et efficacité. Vers la fin de 1987, environ 735 femmes battues et leurs enfants se sont vu offrir un logement sûr et abordable dans un immeuble de la SLO.

La Direction des services d'aide aux locataires a été créée dans le but d'améliorer la qualité de vie des locataires de la SLO en défendant leurs besoins. Son objectif est d'améliorer les services et l'accès aux services pour les locataires. La Direction a travaillé étroitement avec le personnel des commissions locales de logement à des initiatives actuelles et futures, telles que des politiques touchant les relations interraciales, l'expansion des programmes de loisirs et la participation des locataires à la gestion.

Au cours de l'exercice, le conseil a réduit le loyer des locataires qui suivaient des cours de formation professionnelle ou générale en déduisant les dépenses connexes telles que les frais de scolarité, de garde et de transport. En outre, une nouvelle politique qui améliorerait l'accès des logements de la SLO aux personnes qui travaillent est actuellement en cours d'élaboration.

Le conseil d'administration de la SLO a mis sur pied un comité dans le but d'élaborer un modèle de remise en état de certains ensembles d'habitation de la SLO. Les commissions de logement sont très bien représentées à ce comité.

Au cours de l'exercice, de nouvelles stratégies étaient en cours d'élaboration dans le but de contrer le vandalisme. Les mesures préventives qui ont été mises en oeuvre visaient notamment à ce que les immeubles de la SLO soient bien entretenus et à ce que soit favorisée la création de programmes de sureillance par les locataires et l'ensemble de la collectivité.

Le Regent Park Community Centre de Toronto, dont la construction a coûté 1,5 million de dollars, a été officiellement ouvert. Ce centre est très fréquenté par les locataires du premier grand ensemble de logements sociaux construit au Canada.

La durée du programme de bourses d'études est passée de un à deux ans, et le montant offert, qui a été augmenté, est maintenant de 1 000 $. En 1987, 35 élèves de différentes collectivités de la province ont reçu une bourse d'études par l'entremise de ce programme.

Les commissions locales de logement ont lancé un certain nombre de bulletins visant à tenir les locataires au courant des politiques et des programmes de la SLO ainsi que des questions auxquelles la Société s'intéresse. Ainsi, le bulletin *Neighbors* est remis aux locataires de la Commission de logement du district de Sudbury et *Homewards* est lu par les locataires de la Commission de logement de la Communauté urbaine de Toronto (CLCUT).

Le personnel a préparé l'introduction du Programme d'établissement de normes en vue d'une gestion efficace dans l'ensemble du réseau de commissions locales de logement. Ce programme sans précédent, qui sera mis en oeuvre au cours du prochain exercice, constituera pour les gestionnaires du portefeuille immobilier de la SLO un outil valable pour fixer des normes de gestion et contrôler dans quelle mesure les objectifs ont été atteints.

Pour étoffer la base de données élaborée aux fins du programme, un sondage sur la satisfaction des locataires a été effectué. Quelque 27 000 ménages ont été appelés à faire part de leur degré de satisfaction en ce qui a trait à l'entretien de leur immeuble et à d'autres services. Ce sondage a permis de recueillir des renseignements utiles en ce qui concerne les réalisations de la SLO du côté de la gestion, tout en cernant les aspects qui méritent une amélioration.

Nous avons continué la mise en application de la politique de la SLO en matière de relations interraciales. À l'automne, nous avons approuvé une déclaration de principes sur la protection contre le harcèlement dans les immeubles locatifs, qui a été distribuée dans tous les immeubles de la Société dans la Communauté urbaine de Toronto. Le personnel chargé des relations interraciales à la Commission de logement de la Communauté urbaine de Toronto a mis en oeuvre plusieurs programmes qui ont été couronnés de succès.

notamment un programme d'apprentissage pour les jeunes et des séances de formation pour le personnel de la CLCUT sur le multiculturalisme, les relations interraciales et le Code des droits de la personne. La politique en matière de relations interraciales sera étendue sous peu à toute la province.

Les politiques de la SLO sont mises en oeuvre par 58 commissions locales de logement semi-autonomes. La SLO consacre beaucoup d'efforts à ces nouvelles politiques : elle en discute avec les commissions et prend note de leurs observations. Nous avons tenu d'importants ateliers à Ottawa et à Toronto au printemps à l'intention des présidents, des membres et des gestionnaires des commissions locales de logement. Intitulés *Housing for Tomorrow - Meeting the Challenge* (Logements de l'avenir - Relevons le défi), ces ateliers ont permis aux membres des commissions d'en apprendre plus au sujet de nos nouveaux programmes et de nos nouvelles politiques, portant notamment sur les relations entre locateurs et locataires.

À la fin de l'exercice, les travaux préparatoires visant à rendre admissibles au logement subventionné les couples sans enfants, les personnes seules et d'autres ménages qui n'étaient pas admissibles auparavant ont été terminés.

À la fin de 1987, la Société de logement de l'Ontario détenait 84 404 logements, et disposait de 13 902 autres logements en vertu d'ententes de supplément au loyer dans des immeubles privés, soit au total 98 306 logements.

Plusieurs changements ont été apportés au conseil d'administration de la SLO au cours de l'exercice. Le conseil a accueilli Mme Fay Hanisch d'Ottawa, M. William Baldwin de London et M. Edward Carragher de New Liskeard. George Stratton a quitté le conseil à la fin de son mandat.

À la fin de l'exercice, M. Len Pitura, vice-président et directeur général, a quitté la Société pour occuper un nouveau poste à la Régie des alcools de l'Ontario; M. Pitura avait dirigé, au sein du ministère, le Groupe du logement social pendant cinq ans.

En résumé, ce fut une année bien remplie, et il devrait en être de même en 1988.

Le président du conseil,

David B. Greenspan

David B. Greenspan

SOCIÉTE DE LOGEMENT DE L'ONTARIO

En 1987, la Société avait un portefeuille de 84 404 logements, administré par un réseau de 58 commissions locales de logement réparties dans toute la province.

Les commissions de logement administrent également le Programme de supplément au loyer, auquel étaient assujettis 13 902 logements à la fin de l'exercice. Ces logements abritent des locataires à faible revenu dans des immeubles appartenant à des locateurs du secteur privé, ce qui permet l'intégration de ces locataires à la collectivité.

Environ 200 000 personnes reçoivent de l'aide par l'entremise de la SLO. Tous les ménages paient un loyer fondé sur leur revenu, et non sur les dimensions ou le type de logement.

Au 31 décembre 1987, la liste d'attente pour l'obtention d'un logement à loyer indexé sur le revenu comprenait 31 227 demandes. Sur ce nombre, 18 002 provenaient de familles, 10 373 de personnes âgées et 2 852 d'adultes handicapés.

En 1987, les dépenses totales de la SLO se sont élevées à 559 459 000 $ et ses revenus à 220 999 000 $.

États financiers exercice terminé le 31 décembre 1987

Bilan au 31 décembre 1987

ACTIF	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Placements immobiliers (note 4)		
Logements provinciaux	1 219 671	1 226 205
Logements fédéraux-provinciaux	16 115	16 409
Logements pour étudiants sur des terrains loués	62 073	62 560
Autres	5 553	6 192
	1 303 412	1 311 366
Hypothèques et prêts (note 5)	31 413	28 012
Sommes à recevoir du trésorier de l'Ontario	100 969	100 289
Comptes à recevoir	1 547	1 530
	1 437 341	1 441 197
PASSIF		
Dettes à long terme (note 6)		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 137 903	1 146 346
Autres	20 242	19 481
	1 158 145	1 165 827
Comptes et charges à payer (note 7)	87 185	85 941
Emprunts bancaires	2 976	3 503
	1 248 306	1 255 271
FONDS PROPRES		
Surplus d'apport (note 8)	189 035	185 926
	1 437 341	1 441 197

Voir les notes afférentes aux états financiers.
Au nom du conseil d'administration :

T E Cosy

Vice-président

Directeur général

État des résultats d'exploitation

pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1987

EXPLOITATION DES LOGEMENTS	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Logements subventionnés (note 9)		
Revenus locatifs	219 911	210 032
Dépenses		
Frais d'exploitation des propriétés	294 088	276 892
Subventions tenant lieu d'impôt aux municipalités	82 453	78 395
Amortissement (remboursement du capital et des intérêts)	115 141	114 988
	491 682	470 275
Pertes au titre des logements subventionnés	271 771	260 243
Supplément au loyer (note 10)	63 614	56 153
	335 385	316 396
Moins : participation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	170 919	163 809
	164 466	152 587
Contributions provinciales aux logements municipaux (note 11)	17 378	15 287
Logements pour les ruraux et les autochtones (note 12)	3 554	3 159
Recouvrement des frais d'amortissement (capital et intérêts)	(16 769)	(16 669)
Participation provinciale aux pertes d'exploitation des logements	168 629	154 364
AUTRES DÉPENSES		
Paiements au titre du logement social (note 13)	19 017	40 461
Frais d'administration (note 13)	2 318	7 009
Intérêts créditeurs nets	(1 088)	(638)
	20 247	46 832
FRAIS D'EXPLOITATION NETS DE L'EXERCICE	188 876	201 196
FONDS FOURNIS PAR LE TRÉSORIER DE L'ONTARIO	188 876	201 196

Voir les notes afférentes aux états financiers.

Notes afférentes aux états financiers

31 décembre 1987

1. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les principales conventions comptables utilisées dans le préparation des présents états financiers peuvent se résumer comme suit :

i) La Société utilise la méthode de la comptabilité d'exercice.

ii) Les fonds fournis par le trésorier de l'Ontario ne sont pas remboursables et sont donc inscrits au surplus d'apport. Toutefois, afin de rendre compte de l'ensemble des frais d'exploitation des projets, les frais d'amortissement pertinents (remboursement du capital et des intérêts) sont répartis et figurent dans les pertes au titre des logements subventionnés. Cet amortissement est compensé par un crédit au recouvrement des frais d'amortissement dans l'état des résultats d'exploitation.

iii) Les placements au titre des propriétés provinciales et fédérales-provinciales (terrains et bâtiments) sont amortis proportionnellement à la réduction de la dette à long terme correspondante. La participation provinciale à de tels placements est amortie proportionnellement à la réduction du surplus d'apport.

iv) Les achats de mobilier et d'équipement sont passés en charges pour l'année de leur acquisition.

v) Les paiements effectués au titre du logement social comprennent les sommes avancées en tant que prêts sans intérêt, qui sont passés en charges et ne sont pas considérés comme des comptes à recevoir dans le bilan. Les remboursements sont versés directement au Fonds du revenu consolidé de l'Ontario.

2. AUTOASSURANCE

La Société s'est fixé comme ligne de conduite d'assurer elle-même les propriétés provinciales et les propriétés fédérales-provinciales contre les dommages matériels causés notamment par l'eau, l'incendie et le vandalisme. Les coûts de réparation sont considérés comme des dépenses d'exploitation des propriétés.

3. SERVICES DE SOUTIEN ADMINISTRATIF

Le ministère du Logement fournit des services de soutien administratif à la Société. Les frais imputés pour ces services sont fondés sur une estimation du temps consacré par le personnel du ministère aux activités de la Société. Les frais des services de soutien administratif inscrits au poste "Exploitation des logements – Logements subventionnés et Supplément au loyer" se sont chiffrés à 19,7 millions de dollars (17,3 millions de dollars en 1986).

4. PLACEMENTS IMMOBILIERS

(a) **Logements provinciaux**

Ces placements représentent les coûts des terrains et bâtiments dont la province est le propriétaire exclusif. Ces coûts sont amortis sur une période maximale de 50 ans.

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Coût	1 319 774	1 317 143
Moins : montant cumulé des amortissements	100 103	90 938
Valeur comptable nette	1 219 671	1 226 205

Notes afférentes aux états financiers 31 décembre 1987

4. PLACEMENTS IMMOBILIERS (suite)

b) **Logements fédéraux-provinciaux**

L'Ontario possède et exploite des logements fédéraux-provinciaux en société avec la Société canadienne d'hypothèque et de logement. Le solde représente la part des coûts des terrains et des bâtiments assumé par la Société de logement de l'Ontario et amortie sur une période maximale de 50 ans.

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Coût	20 753	20 753
Moins : montant cumulé des amortissements	4 638	4 344
Valeur comptable nette	16 115	16 409

(c) **Logements pour étudiants sur des terrains loués**

Les placements à cet égard représentent les coûts des bâtiments, situés sur des terrains loués à 11 collèges et universités, qui servent à loger les étudiants. Les établissements d'enseignement versent à la Société des remboursements semestriels échelonnés sur une période de 50 ans. Une fois les coûts aux établissemens visés: ceux-ci encaissent les revenus locatifs et assument les frais d'exploitation

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Coût	67 890	67 890
Moins : part des établissements d'enseignement	5 187	5 330
Valeur comptable nette	62 073	62 560

(d) **Autres**

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Terrains loués (prix coûtant)	2 308	2 308
Projets en cours (prix coûtant)	1 205	1 794
Réserves foncières (la moindre somme du prix coûtant ou de la valeur sur le marché estimée)	2 040	2 090
	5 553	6 192

5. HYPOTHÈQUES ET PRÊTS

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Programme de logement pour les ruraux et les autochtones (voir la note 12)	28 141	23 171
Autres	3 272	4 841
	31 413	28 012

Notes afférentes aux états financiers 31 décembre 1987

6. DETTES À LONG TERMES

Le Société contracte des emprunts auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi que du secteur privé pour financer des placements immobiliers. Les modalités de remboursement varient selon les ententes, et les versements sont échelonnés sur une période maximale de 50 ans.

Les intérêts à verser à la Société canadienne d'hypothèques et de logement et au secteur privé varient, selon les ententes, de 4,25 % à 15 %, la moyenne pondérée se situant à 8,18 %.

La calendrier prévu pour le remboursement du capital s'établit comme suit:

	(en milliers de dollars)
1988	9 297
1989	9 984
1990	10 724
1991	11 521
1992	12 380
Années subséquentes	1 104 239
	1 158 145

Quoique la Société ait emprunté des fonds en vue d'investir dans des projets provinciaux de logement, les frais d'amortissement (capital et intérêts) sur toute la durée des projets sont considérés comme des frais d'exploitation aux termes de l'entente de partage des coûts intervenue entre la Société et la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Conformément à cette entente, la Société canadienne d'hypothèques et de logement assume 50 % des frais d'amortissement (capital et intérêts), le reste étant à la charge de la Société.

7. COMPTES ET CHARGES À PAYER

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Société canadienne d'hypothèques et de logement	40 362	39 155
Autres	46 823	46 786
	87 185	85 941

8. SURPLUS D'APPORT

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Solde en début d'exercice	185 926	184 749
Apports de capital reçus de la province	4 814	3 005
Amortissement (du capital)	(1 705)	(1 828)
Solde en fin d'exercice	189 035	185 926

Notes afférentes aux états financiers 31 décembre 1987

9. LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Dans le cadre du programme de logements subventionnés, la Société possède des immeubles locatifs, soit en propriété exclusive, soit en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Elle fournit principalement à des familles et à des personnes âgées des logements à loyer indexé sur le revenu. La gestion de ces immeubles est confiée à un réseau de commissions locales de logement qui agissent comme mandataires de la Société. Le déficit de ce programme est partagé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

10. SUPPLÉMENT AU LOYER

Dans le cadre des programmes de supplément au loyer, la Société acquiert du secteur privé l'utilisation de logements locatifs et fournit principalement à des familles et à des personnes âgées des logements à loyer indexé sur le revenu. Les coûts de la plupart de ces programmes sont partagés avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

11. CONTRIBUTIONS PROVINCIALES AUX LOGEMENTS MUNICIPAUX

La Société a fourni 17.4 millions de dollars (15.3 millions de dollars en 1986) à la société The Metropolitan Toronto Housing Company Limited au titre des frais d'exploitation de logements pour personnes âgées.

12. LOGEMENTS POUR LES RUREAUX ET LES AUTOCHTONES

Ce programme, administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, permet aux familles rurales désireuses d'accéder à la propriété de bénéficier de subsides. Les remboursements hypothécaires sont indexés sur le revenu du propriétaire. Les dépenses assumées par la Société représentent sa part des subsides accordés.

13. PAIEMENTS AU TITRE DU LOGEMENT SOCIAL FRAIS D'ADMINISTRATION

Depuis le 1er avril 1987, les paiements au titre du logement social et les frais d'administration qui s'y rapportent ont été directement pris en charge par le ministère du Logement. Les chiffres de 1987 représentent donc les paiements effectués de janvier à mars 1987.

14. CONVENTIONS D'ASSURANCE DES PRÊTS

La société a signé des conventions d'assurance des prêts avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) relativement à divers projets réalisés en vertu du Programme de logement sans but lucratif administré par le ministère du Logement. En vertu de ces conventions, la SCHL assurera les prêts hypothécaires consentis par des préteurs approuvés en vertu de la **Loi nationale sur l'habitation** aux fins de l'achat, de l'amélioration, de la construction ou de la modification de logements. Bien que la SCHL assure de tels prêts, la Société est responsable du remboursement à la SCHL de sa part de tous les frais nets résultant des défauts de paiement. Au 31 décembre 1987, aucun paiement n'était en souffrance aux termes de ces conventions.

15. ÉVÉNEMENT SUBSÉQUENT

À compter du 25 février 1988, la province ce l'Ontario a autorisé la Société à conclure des conventions de garantie de prêts avec des préteurs approuvés en vertu de la **Loi nationale sur l'habitation**. Ce programme vise à aider les sociétés de logement à but non lucratif à acheter des terrains pour la construction d'ensembles de logements sociaux. Le montant global des garanties ne doit jamais dépasser 25 millions de dollars.

BUREAU DU VÉRIFICATEUR PROVINCIAL

C.P. 105, 15e étage rue Dundas ouest
Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 974-9866

À la Société de logement de l'Ontario
et au ministre du Logement

J'ai vérifié le bilan de la Société de logement de l'Ontario au 31 décembre 1987, ainsi que l'état des résultats d'exploitation de l'exercice s'étant terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 décembre 1987, ainsi que les résultats de son exploitation pour l'exercice terminé à cette date selon les conventions comptables décrites à la note 1 afférente aux états financiers et appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur provincial

D.F. Archer, F.C.A.

Toronto (Ontario)
le 29 avril 1988

LE MINISTÈRE DU LOGEMENT
LOGEMENT SOCIAL

Le Groupe du logement social contribue à réaliser l'objectif du ministère, qui consiste à augmenter le nombre de logements abordables, notamment de logements sociaux. Le Groupe administre également des programmes visant à préserver les logements à loyer modéré.

La principale fonction du Groupe est d'élaborer, de fournir et d'administrer des logements sociaux pour les familles à revenu faible et modéré, les personnes âgées, les personnes handicapées et d'autres ménages dans le besoin.

En outre, au cours de l'exercice, le Groupe du logement social a assuré la gestion de plusieurs programmes de logement qui comportent la participation du secteur privé. Ces programmes reliés au marché étaient administrés auparavant par la Société de logement de l'Ontario.

DIRECTION DES ACTIVITÉS RÉGIONALES

Cette Direction, avec ses six bureaux régionaux, est chargée de la mise en oeuvre et de l'administration des programmes de logement social et des programmes de logement comportant la participation du secteur privé, tel que le Programme de conversion en logements locatifs.

Les bureaux régionaux apportent un soutien technique, financier et administratif aux 58 commissions locales de logement, qui sont chargées de la gestion quotidienne du portefeuille de la Société de logement de l'Ontario.

Au 31 mars 1988, quelque 10 000 logements avaient été attribués, dans le cadre de différents programmes, à des organismes municipaux, à des organismes privés de logement à but non lucratif et à des coopératives.

En 1987, un programme fédéral-provincial avait prévu le financement de 6 884 logements faisant partie de 138 ensembles d'habitation dans 57 municipalités. Au total, 3 000 logements à but non lucratif supplémentaires ont été assignés en vertu de Projet 3000, un programme financé entièrement par le gouvernement de l'Ontario.

Au 31 mars 1988, plus de 1 000 organismes de logement à but non lucratif fournissaient un logement à quelque 70 000 ménages dans toute la province. Environ 10 000 logements supplémentaires étaient à l'étape de la conception ou de la construction.

Dans le cadre du Programme de conversion en logements locatifs, 1 846 logements à loyer modéré ont été créés. Une partie de ces logements du secteur privé sont offerts à des locataires dont le loyer est subventionné.

Grâce à l'aide financière fournie dans le cadre du Programme de rénovation des logements de l'Ontario, quelque 4 000 propriétaires-occupants ont pu améliorer leurs logements pour les rendre conformes aux normes municipales, et 600 personnes handicapées ont pu améliorer l'accessibilité de leur domicile.

Dans le cadre du Programme de remise en état des petits immeubles, des sommes ont été accordées pour l'amélioration de 3 723 logements.

Parmi les autres initiatives entreprises par la Direction des activités régionales figurent les suivantes :

- Coordination de la création du Registre central des logements pour personnes âgées dans la région de la Communauté urbaine de Toronto, un service "à guichet unique" destiné aux personnes âgées ayant besoin d'un logement.
- Mise en oeuvre d'une nouvelle politique qui étend à tous les types de ménages dans le besoin l'accès au logement à loyer indexé sur le revenu.
- Lancement d'un programme de prêts garantis, de 25 millions de dollars, qui permettra aux organismes à but non lucratif d'acquérir des terrains pour la construction de logements.

DIRECTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL

Cette direction élabore et évalue des politiques et des programmes relatifs à tous les types de logement social qui vont des logements publics et des logements subventionnés aux logements à but non lucratif et aux coopératives. La Direction conseille la ministre, les cadres supérieurs, le conseil d'administration de la SLO et d'autres ministères sur les questions touchant le logement social et les sans-abri.

Afin d'assurer l'élaboration de politiques et de programmes efficaces, le personnel de la Direction consulte les commissions de logement, les organismes à but non lucratif et les représentants d'organismes de services sociaux, d'autres ministères et le gouvernement fédéral.

En décembre 1987, les ministères des Services sociaux et communautaires, de la Santé et du Logement ont consacré 31,5 millions de dollars à l'aide aux sans-abri. Ces sommes rendront possible la création de logements supplémentaires, tant des logements pour les cas d'urgence que des logements permanents; elles permettront aux organismes communautaires d'engager de nouveaux employés et entraîneront la création de comités locaux d'accès aux logements permanents ou de groupes locaux d'aide aux sans-abri.

En janvier 1988, la ministre du Logement a annoncé que tous les ménages dans le besoin, y compris les personnes seules et les couples sans enfants, seraient désormais admissibles au logement à loyer indexé sur le revenu. À cette fin, le personnel de la Direction a élaboré des politiques et des directives de mise en oeuvre à l'intention des commissions locales de logement et des organismes de logement à but non lucratif.

La Section des politiques de création de logements est chargée de fournir des conseils et de concevoir des programmes menant à la création de nouveaux logements subventionnés, notamment de logements coopératifs et à but non lucratif, de logements dans les régions rurales et de logements destinés aux autochtones; elle s'occupe en outre des questions importantes touchant l'accès au financement et aux terrains.

Au cours de l'exercice a été élaboré et annoncé un programme entièrement financé par le gouvernement provincial, qui entraînera, d'ici deux à quatre ans, la création de 3 600 logements coopératifs et à but non lucratif.

La Section d'examen des activités de gestion est chargée de fournir des renseignements aux commissions locales de logement au sujet de la gestion des logements sociaux et de leur faire profiter de son expertise. Elle a élaboré le Programme d'établissement de normes en vue d'une gestion efficace, à savoir un système de mesure du rendement et d'amélioration de la gestion qui a été mis en oeuvre par toutes les commissions locales de logement en 1987.

DIRECTION DES SERVICES D'AIDE AUX LOCATAIRES

Cette direction, qui a été créée en août 1987, a le mandat général de veiller au maintien ou à l'instauration d'un climat harmonieux dans le secteur du logement. Ses activités sont fondées sur trois thèmes : la qualité de la vie dans la collectivité, les services d'aide aux locataires et l'établissement de bons rapports entre les locateurs et les locataires.

Chacun de ces thèmes a été développé dans le but d'aider les commissions de logement et les organismes de logement à but non lucratif, qui administrent des ensembles de logements subventionnés dans diverses collectivités de la province, à soutenir les locataires et à faciliter leur participation active. La Direction vise à améliorer la qualité de vie des locataires de logements sociaux en tentant de répondre à leurs besoins.

DIRECTION DE L'APPUI TECHNIQUE

Cette direction est chargée d'établir des lignes directrices et des directives pour les bureaux régionaux des programmes de logement, la SLO, les commissions locales de logement et les organismes de logements à but non lucratif. Son personnel coordonne des projets très techniques et élabore des caractéristiques techniques, normes et systèmes génériques pour la construction, l'entretien, la conservation et l'amélioration des propriétés gérées par la SLO et par les organismes de logements à but non lucratif.

Les normes et les directives de planification et de conception de la SLO ont fait l'objet, au cours de l'exercice, d'une mise à jour qui tient compte des observations des usagers et des modifications apportées au Code, et qui apporte d'autres améliorations.

Un programme d'essai de matériel de verrouillage des portes d'ascenseurs et des portes palières a été achevé. Dans certains immeubles, les portes d'ascenseur seront munies de ces dispositifs de sécurité en 1988 et 1989.

À l'automne 1987, la Direction a été l'hôte d'un colloque international intitulé "Creating Living Neighborhoods" lors duquel on a traité de la question du vieillissement des logements de la SLO. Le colloque a permis aux participants de se rencontrer et de discuter de ce qui se fait au Canada, aux États-Unis, en Grande-Bretagne et aux Pays-Bas pour remettre en état différents types de logements.

La Direction a mis l'accent sur ses responsabilités en matière de formation du personnel et de transfert de technologie dans le domaine de la conservation et de l'entretien des propriétés. Elle a organisé des exposés à l'intention des bureaux régionaux des programmes de logement, des commissions locales de logement et des organismes à but non lucratif sur différents aspects de la conception et de l'entretien des immeubles.

Le programme Opération calfeutrage Ontario, qui contribue à rendre les appartements plus confortables et plus économiques sur le plan énergétique, s'est poursuivi en 1987 en collaboration avec les ministères de l'Énergie et de la Formation professionnelle ainsi qu'Emploi et Immigration Canada.

Depuis le début du programme, 6 543 logements appartenant à la SLO ont été calfeutrés, dont 3 179 au cours de cet exercice. Ce programme a permis d'aider les jeunes chômeurs et d'améliorer les installations de la SLO destinées aux personnes âgées et aux familles.

GROUPE DE LA GESTION DES RESSOURCES GÉNÉRALES

Le Groupe de la gestion des ressources générales fournit un service centralisé de soutien et de conseil aux ministères du Logement et des Affaires municipales et à leurs organismes, conseils et commissions afin de les aider à atteindre les objectifs de leurs programmes.

Le Groupe élabore des politiques et des méthodes de gestion, établit des normes et des directives administratives, fournit les ressources et les services de soutien essentiels et partage son expertise dans ces domaines avec les ministères.

DIRECTION DES POLITIQUES MINISTÉRIELLES ET DE LA PLANIFICATION

Cette direction est chargée d'aider les cadres supérieurs à mettre en oeuvre les politiques internes et les activités de planification du ministère.

Elle élabore et coordonne le mécanisme de planification stratégique, effectue des recherches, procède à l'élaboration et à l'analyse de politiques ministérielles, coordonne les politiques au sein du ministère et recueille et diffuse des données statistiques sur le marché du logement.

Le 1er avril 1987, la Direction a été réorganisée dans le but d'intensifier ses activités d'analyse de politiques, de recherche, de statistique et de planification.

DIRECTION DES SERVICES FINANCIERS

Cette direction fournit des conseils et des services financiers. Elle coordonne et contrôle la gestion financière et veille à l'intégrité des systèmes de gestion monétaire, de budgétisation, de comptabilité et d'établissement de rapports financiers. À titre de contrôleur, la Direction oriente les politiques financières du ministère et de ses organismes et établit les procédures de gestion de l'encaisse et les arrangements bancaires des organismes de la Couronne et du ministère.

En 1987-1988, la Direction a élaboré un système de gestion financière décentralisé, qui devrait être en place au cours de l'exercice 1989-1990. Elle a également entrepris un programme visant à éliminer la prolifération des documents et à réduire l'espace nécessaire au classement en microfilmant tous les documents financiers.

DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES

Cette direction fournit des services de planification et de perfectionnement des ressources humaines, de personnel et de relations avec le personnel, ainsi que des services de paye et de gestion des dossiers au personnel des ministères du Logement et des Affaires municipales et des organismes de la Couronne qui en relèvent.

DIRECTION DES SERVICES DE GESTION

Cette direction fournit au ministère du Logement et à ses organismes des services en matière de gestion et d'élaboration de systèmes ainsi que des services informatiques.

Au cours de l'exercice, la Direction a travaillé à l'élaboration du Registre des loyers.

Afin d'aider le personnel du ministère à tirer le meilleur parti possible de la technologie, la Direction a mis sur pied en janvier 1988 un programme de formation en micro-informatique. Elle a également élaboré plusieurs applications micro-informatiques visant à améliorer l'efficacité des programmes du ministère.

La gestion des réseaux de données a fait l'objet d'une attention accrue. Les frais de transmission de données, qui augmentaient en raison de la hausse du nombre d'utilisateurs habitant à l'extérieur de la Communauté urbaine de Toronto, ont été réduits par l'utilisation plus intensive du réseau de transmission de données du gouvernement.

La Section des locaux et des services de bureau fournit des services aux deux ministères relativement à l'acquisition et à la conception de locaux, à l'achat de biens et de services, à l'impression, à la poste et aux messageries et à la tenue de la bibliothèque des ministères qui permet au public d'avoir accès aux publications, lois, manuels et procédures internes des ministères, et de la salle de lecture aménagée dans le cadre des politiques d'accès à l'information.

DIRECTION DE LA RÉVISION ET DE LA VÉRIFICATION DES OPÉRATIONS

Cette direction aide les gestionnaires à s'acquitter de leurs responsabilités en s'assurant que les contrôles financiers, administratifs et informatiques sont satisfaisants et en recommandant des améliorations au besoin, en informant les gestionnaires des problèmes touchant les contrôles, les systèmes et les politiques, et en évaluant le respect des politiques et des directives financières et administratives du gouvernement, du ministère et de la Société de logement de l'Ontario.

Au cours de l'exercice, la Direction a effectué 37 vérifications, 32 vérifications

financières, trois révisions des opérations et deux vérifications de systèmes informatiques.

DIRECTION DES SERVICES JURIDIQUES

Cette direction fournit des services juridiques à la ministre, au sous-ministre ainsi qu'aux sociétés de la Couronne, conseils et commissions qui relèvent de la ministre, notamment la Société de logement de l'Ontario, les commissions de logement, la Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment, la Commission du Code du bâtiment, la Commission de location résidentielle et le Conseil des normes de location résidentielle.

SERVICES GÉNÉRAUX ET SERVICES AUX ORGANISMES

Ce bureau est chargé de l'application de la *Loi de 1987 sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée* pour le ministère et ses organismes, et fournit des services consultatifs et administratifs ainsi que des services de secrétariat aux organismes du ministère, notamment la Société de logement de l'Ontario, la Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment et le Conseil des normes de location résidentielle.

L'application de cette loi, qui a été proclamée le 1er janvier 1988, comprend l'élaboration de programmes de formation pour le personnel du ministère et de ses organismes, la publication de manuels et de répertoires, la réponse aux demandes d'accès, la prestation de conseils aux gestionnaires et la formation de divers comités chargés de réviser les formules utilisées par le ministère et d'élaborer des directives à l'intention du personnel. L'objectif visé est de permettre l'accès à tous les renseignements généraux demandés, tout en maintenant le caractère confidentiel des renseignements personnels.

PROGRAMME D'ÉQUITÉ D'EMPLOI

Le personnel responsable du Programme d'équité d'emploi fournit des services consultatifs et administratifs aux deux ministères et aux organismes de la Couronne qui en relèvent. L'objectif du programme est de favoriser l'égalité sur le plan de l'emploi, et vise particulièrement à répondre aux besoins des femmes, des minorités raciales, des personnes handicapées, des peuples autochtones et des francophones.

Des programmes ont été mis en oeuvre dans le but de sensibiliser plus de 200 directeurs, chefs de service, superviseurs et responsables des ressources humaines à la question de l'équité d'emploi.

Un comité consultatif sur les minorités visibles a été constitué pour recueillir les réactions au programme et les suggestions et servir de lien avec le personnel.

Environ 75 représentants du Comité de l'équité d'emploi pour les femmes ont pu recevoir une formation lors de deux conférences où ils ont eu la possibilité d'informer les cadres supérieurs de leurs préoccupations.

Les commissions de logement ont soumis leurs premiers programmes d'équité d'emploi. Ces programmes visaient à encourager les membres des groupes cibles à chercher des emplois non traditionnels et à offrir au personnel des possibilités de formation et de perfectionnement en gestion.

SERVICES EN FRANÇAIS

La *Loi de 1986 sur les services en français*, qui entrera entièrement en vigueur le 19 novembre 1989, donne aux particuliers et aux personnes morales le droit de communiquer en français avec les bureaux du gouvernement situés dans les régions désignées ou servant ces régions, et de recevoir des services dans cette langue.

Au ministère du Logement, un coordonnateur des services en français a été nommé et un plan d'application des services en français a été élaboré.

Le coordonnateur, en collaboration avec le Comité des services en français, a prévu la mise en oeuvre d'un plan complet de ressources humaines dans le but d'appliquer les dispositions de la *Loi de 1986 sur les services en français*.

GROUPE DE TRAVAIL SUR LES STRATÉGIES GESTION DE L'INFORMATION

Ce groupe de travail a été mis sur pied dans le but d'élaborer et de mettre en oeuvre un plan stratégique de gestion de l'information visant à orienter les investissements du ministère dans l'informatique.

En 1987-1988, le groupe de travail a déterminé quels seraient les renseignements stratégiques nécessaires pour appuyer les activités du ministère, ainsi que les priorités en matière d'élaboration de systèmes et le cadre technique qu'il faudra établir pour répondre à ces besoins d'information à long terme.

L'ANNÉE INTERNATIONALE DU LOGEMENT DES SANS-ABRI

Les Nations Unies ont désigné l'année 1987 Année internationale du logement des sans-abri (AILSA) afin de sensibiliser le monde entier au problème croissant des sans-abri. En mars 1986, le gouvernement de l'Ontario s'est engagé à participer à cette année internationale. Le ministère du Logement a coordonné diverses initiatives dans toute la province et entre les ministères.

Le ministère a constitué un comité consultatif sur l'AILSA. Ce comité était composé de 10 membres du grand public qui travaillaient avec les sans-abri ou connaissaient bien la question, ainsi que d'un petit secrétariat pour appuyer ses activités.

Le comité consultatif a fourni des conseils au ministre du Logement et au gouvernement de l'Ontario dans le but de faire participer du mieux possible la province à l'AILSA. Dans le cadre de son mandat, il a également recommandé des stratégies permanentes et à long terme visant à éliminer le problème des sans-abri en Ontario. Ces recommandations devaient faire partie d'un rapport intitulé **Plus qu'un simple toit : Pour mettre fin au problème des sans-abri en Ontario.**

Les activités du comité consultatif comprenaient :

- l'octroi de subventions totalisant 350 000 $ pour 44 projets visant à sensibiliser le public au problème des sans-abri ou à appuyer des activités visant à leur fournir de l'aide. Parmi les projets entrepris, mentionnons le tournage de vidéos, la tenue d'ateliers et de conférences, la mise sur pied d'une clinique externe pour les sans-abri et d'un service d'orientation des victimes de violence au foyer pour la recherche d'un logement, ainsi que l'établissement d'un fonds renouvelable d'auto-assistance en matière de logement.
- le parrainage de six ateliers régionaux tenus à Hamilton, Windsor, Thunder Bay, Sault Ste. Marie, Ottawa et Toronto. Plus de 800 personnes y ont participé, et une centaine de recommandations sur la question des sans-abri ont été formulées.
- le parrainage d'un projet de rédaction d'essais et de création d'affiches visant à sensibiliser les élèves au problème des sans-abri. Plus de 400 essais et 600 affiches ont été présentés par des élèves d'écoles élémentaires et secondaires de l'Ontario. Le travail de douze finalistes faisant partie de trois groupes d'âge a été reconnu lors d'une cérémonie de remise de prix en octobre.
- la participation à une conférence importante sur le problème des sans-abri organisée par l'Association canadienne des responsables de l'habitation et de l'urbanisme et l'International Council on Social Welfare (Canada) à Ottawa, en septembre. Environ 1 300 délégués provenant des quartre coins du monde y ont participé. L'Ontario a été l'hôte de trois ateliers et a tenu un kiosque à l'Innovative Housing Exposition.
- le parrainage de six délégués provenant du Sri Lanka, de la Tanzanie, de la Jamaïque, du Ghana, du Nigéria et de l'Inde, qui ont passé un mois en Ontario à observer les activités du domaine du logement avant de participer à la conférence sur les sans-abri à Ottawa.
- la reconnaissance des efforts qu'ont consacrés six personnes à l'amélioration de la situation des sans-abri, lors d'une cérémonie de remise de prix tenue le 5 octobre, journée internationale de l'habitat.

International Year of Shelter for the Homeless

1987

Année internationale du logement des sans-abri